

Grad Mali Lošinj

1.

Gradsko vijeće Grada Mali Lošinj, na temelju članka 73. Statuta Grada Mali Lošinj (»Službene novine« ŽPG broj 31/02), i u svezi članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01 i 60/01 - vjerodostojno tumačenje), razmatrajući prijedlog Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Mali Lošinj, na svojoj sjednici održanoj dana 26. veljače 2003. godine, donijelo je sljedeći

ZAKLJUČAK o prihvatanju prijedloga Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama

Prihvaća se prijedlog Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Mali Lošinj.

Klasa: 947-02/03-01/09

Ur. broj: 2213/01-01-03-8

Mali Lošinj, 26. veljače 2003.

GRADSKO VIJEĆE GRADA MALI LOŠINJ

Predsjednik
Sergio Spanjol, dipl. ing., v.r.

2.

Na temelju članka 35. stavak 1. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01) i članka 73. Statuta Grada Mali Lošinj (»Službene novine« Primorsko-goranske županije« broj 31/02), Gradsko vijeće Grada Mali Lošinj, na svojoj sjednici održanoj dana 26. veljače 2003. godine donijelo je

ODLUKU o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Mali Lošinj

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Grada Mali Lošinj (u daljnjem tekstu: Grad).

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, uvjeti, način i postupci raspolaganja javnim površinama, raspolaganja poslovnim prostorima te raspolaganja stanovima u vlasništvu Grada uređeni su posebnim odlukama.

U smislu st. 1. ovog članka, ovom Odlukom propisuju se pravila, i to:

1. Načina i uvjeta prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Grada;

2. Načina i uvjeta davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Grada;

3. Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Pod građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i uređeno, kao i neizgrađeno zemljište koje je obuhvaćeno važećim dokumentima prostornog uređenja, predviđeno za građenje građevina i građenje i uređenje javnih i zelenih površina, a nalazi se unutar građevinskih područja svih mjesta i naselja koja administrativno pripadaju Gradu.

Članak 3.

Nositelj vlasničkih ovlasti nad nekretninama u vlasništvu Grada je Gradsko poglavarstvo.

Gradsko poglavarstvo upravlja nekretninama na načelima zakonitosti, svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Grada.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka za Gradsko poglavarstvo obavlja imovinsko-pravna služba Grada.

Odluke Gradskog poglavarstva o raspolaganju nekretninama u vlasništvu grada predstavljaju akt poslovanja.

Članak 4.

Grad može nekretninama u svojem vlasništvu raspolagati na načine određene Zakonom, a može i stjecati nekretnine.

Članak 5.

Grad može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori i u drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o stjecanju nekretnina donosi Gradsko poglavarstvo i ona mora biti obrazložena.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine, a iznimno se ugovor o kupnji nekretnine može zaključiti izravnom pogodbom u onim slučajevima kada se nekretnina stječe samo od određenog vlasnika, te kada to predviđaju posebni zakonski propisi o nabavi roba i usluga.

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I DRUGIH NEKRETNINA

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se putem javnog natječaja i uz tržišnu cijenu, na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Javni natječaj provodi se za:

1. Prodaju nekretnina;

2. Zakup zemljišta;

3. Zamjenu nekretnina;

4. Osnivanje prava građenja radi građenja građevina;

5. Ustanovljenje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka raspolaganje nekretninama može se vršiti izravnom pogodbom, kada je to posebnim Zakonom i ovom Odlukom izričito propisano.

Članak 7.

Građevinsko zemljište priprema se za građenje građevina i uređenje javnih površina čiji je investitor Grad, kao i za prodaju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja, ishodenje lokacijske dozvole, izradu i provedbu geodetskog elaborata, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (otkup, zamjena, i sl.), kao i druge radnje potrebne za pripremu građenja ili uređenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta financira se iz sredstava Proračuna Grada i to iz prihoda od komunalnih doprinosa i prihoda ostvarenih gospodarenjem nekretninama u vlasništvu Grada.

Članak 8.

Početna prodajna cijena zemljišta sastoji se od cijene zemljišta i rente.

Cijena zemljišta i drugih nekretnina utvrđuje se prema procjeni tržišne vrijednosti koju obavlja sudski vještak građevinske a po potrebi i drugih struka.

Osim prodajne cijene, kupac odnosno investitor dužan je platiti i pripadajuće stvarne troškove pripreme zemljišta iz čl. 7. ove Odluke.

Renta

Članak 9.

Renta je dodatna vrijednost zemljišta, nastala urbanizacijom, ulaganjem i opremanjem zemljišta komunalnom i drugom infrastrukturom, položajnim i drugim pogodnostima određenog zemljišta.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka ovog članka, ukoliko je brutto razvijena površina planirane građevine veća od površine građevinskog zemljišta, renta se obračunava po m² brutto razvijene površine građevine.

Prodaja nekretnina

Članak 10.

Gradsko poglavarstvo donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja mora sadržavati:

- oznaku i površinu odnosne nekretnine;
- oznaku suvlasničkog dijela odnosno nekretnine izraženu u idealnom i realnom dijelu;
- opis i namjenu nekretnine;
- početnu cijenu za odnosnu nekretninu i cijenu po m²;
- izreku da se javni natječaj objavljuje u dnevnom tisku, lokalnom radiju i oglasnoj ploči Grada, te rok u kojem je javni natječaj otvoren.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente, kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, iznos troškova pripreme zemljišta, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, rok za plaćanje kupoprodajne cijene, uvjete za raskid ugovora, visinu i način polaganja jamčevine, dokumentacija koja se mora priložiti uz ponudu u natječaju, podaci o državljanstvu ponuditelja, način i rok podnošenja ponude, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, posebne uvjete, te druge važne elemente.

Ukoliko Gradsko poglavarstvo donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja na zahtjev zainteresirane stranke, stranka snosi troškove raspisivanja i objavljivanja javnog natječaja.

Članak 11.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj natjecatelj plaća jamčevinu i u ponudi mora dostaviti potvrdu o plaćenju jamčevini, koja iznosi 10% od ukupno određene početne cijene nekretnine.

Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

Natjecatelj koji odustane od zaključenja kupoprodajnog ugovora nakon što je utvrđen kao najpovoljniji natjecatelj, ili koji ne sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine u predviđenom roku, nema pravo na povrat jamčevine.

Natjecatelju koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 12.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih u zatvorenom omotu, s naznakom »ne otvaraj - ponuda za natječaj«.

Rok za podnošenje prijave ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

Natječaj provodi komisija sastavljena od pet članova, koju imenuje Gradsko poglavarstvo.

Komisija u postupku natječaja utvrđuje da li su ponude u skladu s raspisanim uvjetima natječaja, te zapisnički određuje najpovoljnijeg ponuditelja cijeneći sve elemente ponude, osobito visinu ponuđene kupoprodajne cijene.

Gradsko poglavarstvo donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja, na koju natjecatelji imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana primitka odluke, a o prigovoru rješava Gradsko poglavarstvo.

U slučaju prodaje nekretnine kupoprodajna cijena se plaća u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora, osim ako odlukom Gradskog poglavarstva nije drugačije riješeno.

Članak 13.

Gradsko poglavarstvo može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene s odgodom od 30 dana, ukoliko se radi o plaćanju putem realizacije kredita poslovne banke.

Članak 14.

Gradsko poglavarstvo može donijeti odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema tržišnoj cijeni utvrđenoj sukladno čl. 8. ove Odluke, u sljedećim slučajevima:

1. U slučaju kad je odgovarajućim prostornim planom izričito predviđeno oblikovanje nove parcele, ili je lokacijskom dozvolom to moguće, vlasniku zemljišta koje sa zemljištem u vlasništvu Grada čini novu građevnu parcelu prodan će se zemljište u vlasništvu ili suvlasništvu Grada predviđeno za formiranje te nove parcele, i to samo ako je površina zemljišta u vlasništvu ili suvlasništvu Grada manja od 50% površine nove parcele;

2. Za formiranje građevinske parcele (okućnice) na kojoj je već izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe, a građ. parcela se formira suglasno lokacijskoj dozvoli ili odgovarajućem prostornom planu;

3. Za uskladenje (legalizaciju) građevina izgrađenih na građevinskom zemljištu u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, ukoliko postoje zakonski uvjeti za priznanje prava vlasništva građenjem u sudskom postupku;

4. Radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, ukoliko je suvlasnički dio Grada manji od 1/2 dijela, u sudskom postupku;

5. Radi zamjene nekretnina u postupku formiranja građevinske parcele utvrđene detaljnim urbanističkim planom ili lokacijske dozvole utvrđene dokumentom prostornog uređenja;

U slučajevima navedenim u prethodnom stavku, podstavak 3. i 4., Gradsko poglavarstvo donosi odluku o sklapanju sudske nagodbe.

III. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 15.

Grad može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. U svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;

2. Radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;

3. Radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, potrebno je ishoditi skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru, o trošku zakupnika.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u st. 1. podstavak 1. i 2., potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Članak 16.

Odredbе koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje zemljišta u zakup.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, Gradsko poglavarstvo može donijeti odluku o davanju u zakup zemljišta neposrednom pogodbom, u slučajevima navedenim u članku 15. stavak 1., podstavak 1. i 3.

Članak 17.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok koji odredi Gradsko poglavarstvo odlukom o raspisivanju natječaja za davanje zemljišta u zakup, ili odlukom o davanju zemljišta u zakup, ali najduže na rok od 5 godina.

Članak 18.

Ugovor o zakupu zemljišta sadrži i klauzulu o pravu Grada, odnosno zakupodavatelja da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Grad može jednostrano raskinuti ugovor i ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Gradu oslobođeno od osoba i stvari, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Članak 19.

Zakupnina se određuje procjenom vještaka, u godišnjem ili mjesečnom iznosu, uvažavajući namjenu za koju se koristi, i prema veličini u m².

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 20.

Grad može zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice;

2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima;

Zamjena nekretnina obavlja se prema tržišnoj vrijednosti, sukladno čl. 8. ove Odluke.

Članak 21.

Na zemljištu u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj, ili u korist određene osobe.

Ugovor o osnivanju služnosti zaključuje se na najviše 10 godina, a ugovorom se utvrđuje prava Grada da ukine osnovanu služnost i prije isteka roka na koji je osnovana, ako služnost izgubi svoju razumnú svrhu.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Članak 22.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Pravo građenja osniva se na rok duži od 10 godina.

Rok na koji se osniva pravo građenja, i visinu naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se pojedinačnom odlukom Gradskog poglavarstva.

Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja.

Članak 23.

Na nekretninama u vlasništvu Grada Gradsko poglavarstvo može iznimno dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo), ako je to u interesu za ostvarivanje funkcija grada, a pod time se podrazumijeva i interes trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Članak 24.

Gradsko vijeće može na prijedlog Gradskog poglavarstva donijeti odluku da se nekretnine u vlasništvu Grada unesu u temeljni kapital trgovačkog društva, te tako steknu udjeli ili dionice tog trgovačkog društva, a sve na način i pod uvjetima propisanim Zakonom i Statutom.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Gradsko poglavarstvo donosi Plan i program raspolaganja gradskim nekretninama za dvogodišnje razdoblje, a prvi Plan i program će donijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 26.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u

vlasništvu Općine Mali Lošinj (»Službene novine« ŽPG 10/95).

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 947-02/03-01/09

Ur. broj 2213/01-01-03-9

Mali Lošinj, 26. veljače 2003.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA MALI LOŠINJ

Predsjednik
Sergio Spanjol, dipl. ing., v. r.

3.

Na temelju članka 73. Statuta Grada Mali Lošinj (»Službene novine« Primorsko-goranske županije« broj 31/02),

Gradsko vijeće Grada Mali Lošinj, na svojoj sjednici održanoj dana 26. veljače 2003., donijelo je

ODLUKU

o dopuni Sporazuma o osnivanju ustanove - Centra za mediteransku poljoprivredu Primorsko-goranske županije

Grad Mali Lošinj prihvaća dopunu Sporazuma o osnivanju ustanove - Centra za mediteransku poljoprivredu Primorsko-goranske županije, na način da članak 10. stavak 3. glasi: - »visoku stručnu spremu - agronomski, pravni, šumarski, prehrambeno-biotehnološki i ekonomski fakultet«.

Klasa: 320-01/03-01/01

Ur. broj: 2213/01-01-03-5

Mali Lošinj, 26. veljače 2003.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Spanjol, dipl. ing., v. r.