



# Grad Novi Vinodolski

## 17.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99-USRH, 22/00-USRH, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 21. i članka 80. stavak 2. Statuta Grada Novi Vinodolski (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 28/09 i 30/09) Gradsko vijeće Grada Novi Vinodolski na 20. sjednici održanoj dana 17. svibnja 2011. godine donijelo je

### **ODLUKU o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Novi Vinodolski**

#### I. UVODNE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se postupanje Grada Novi Vinodolski (u daljnjem tekstu: Grad) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i gospodarenjem nekretninama u vlasništvu Grada .

##### Članak 2.

Odluku o stjecanju i raspolaganju nekretninama donosi gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) i Gradsko vijeće Grada (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće).

Gradonačelnik donosi odluke o stjecanju i raspolaganju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju ili raspolaganju nekretnina .

Odluku o stjecanju ili raspolaganju nekretninama čija pojedinačna vrijednost prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka donosi Gradsko vijeće .

Podatak o propisanoj visini prihoda bez primitaka iz stavka 2. ovog članka utvrđuje početkom tekuće godine Upravni odjel za financije.

Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada predstavljaju akt poslovanja.

##### Članak 3.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće ( u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) gospodare nekretninama u vlasništvu Grada temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetom i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima i ovom Odlukom.

##### Članak 4.

U sklopu stjecanja, raspolaganja i gospodarenja nekretninama Grad:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnine,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- vrši pripremu zemljišta za izgradnju,
- prodaje neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište,
- osniva pravo građenja na nekretninama,

- osniva stvarne terete na nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba,
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa Zakonom i općim aktima Grada.

##### Članak 5.

Pod uređenjem vlasničko-pravnog stanja nekretnina podrazumijevaju se sve službene radnje i postupci koje Grad poduzima radi identifikacije nekretnine, uvida u katastarski operat zemljišta radi utvrđivanja oznake nekretnine i saznanja o zemljišnoknjižnom nositelju prava vlasništva na nekretnini.

##### Članak 6.

Građevinsko zemljište priprema se za građenje 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, ishođenje lokacijske dozvole, izradu i provedbu geodetskih elaborata, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (kupnja, zamjena i sl.) kao i druge radnje potrebne za pripreme građenja i uređenje zemljišta.

Priprema građevinskog zemljišta financira se iz Proračuna Grada i to iz prihoda od komunalnog doprinosa i prihoda ostvarenih gospodarenjem nekretnina u vlasništvu Grada.

##### Članak 7.

Grad može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje i rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentnom prostornog uređenja za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

##### Članak 8.

Stručne poslove oko stjecanja nekretnina potrebnih za izgradnju objekata komunalne infrastrukture i poslovnih objekata obavlja Upravni odjel za komunalni sustav i zaštitu okoliša, a za stjecanje i raspolaganje nekretnina ostalih namjena Upravni odjel za urbanizam i razvoj.

#### II. NAČIN, UVJETI I POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

##### Članak 9.

Zemljište na kojem pravo vlasništva ima Grad prodaje se odnosno istim se na drugi način raspolaze temeljem javnog natječaja, ako zakonom nije drukčije određeno.

##### Članak 10.

Odredbе članka 9. Odluke ne primjenjuju se na slučajeve kada pravo vlasništva na zemljištu u vlasništvu Grada stječe Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno

pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine Grad će bez provođenja javnog natječaja prodati zemljište u svom vlasništvu po utvrđenoj tržišnoj cijeni ili zaključiti ugovor o zamjeni nekretnina sa osobom:

- kojoj je zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu sa lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice,

- koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgradila građevinu u skladu sa detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi odgovarajući akt za građenje.

#### Članak 11.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti stalnog sudskog vještaka građevinske struke.

#### Članak 12.

Nadležno tijelo donosi Odluku o raspolaganju nekretninom koja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine,
- kratak opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
- rok za podnošenje ponuda,
- mogućnost zamjene nekretnina,
- javno glasilo u kojem će se objaviti javni natječaj,
- imenovanje Komisije za raspolaganje nekretninom koja ima najmanje tri (3) člana.

Odluka o raspolaganju nekretninom po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora, visina jamčevine i sl.

#### Članak 13.

Na temelju Odluke o raspolaganju nekretninom, Upravni odjel za urbanizam i razvoj priprema i objavljuje javni natječaj za prodaju nekretnine koji se objavljuje u javnom glasilu određenom Odlukom o raspolaganju nekretninom.

Tekst natječaja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine,
- kratak opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
- iznos jamčevine,
- tko ima pravo sudjelovanja u natječaju,
- mogućnost zamjene nekretnina,
- oznaku dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- podatak o potrebi ishodovanja lokacijske dozvole, ako postoji takva obveza,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponuda s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom »NATJEČAJ ZA NEKRETNINE-NE OTVARAJ«,

- rok za dostavu ponuda,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- vrijeme i mjesto javnog otvaranja ponuda,
- rok za obavijest ponuditelja o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbe o povratu jamčevine za ponuditelje čija ponuda nije najpovoljnija, odnosno odredbu da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Gradom.

#### Članak 14.

Natječaj provodi Komisija za raspolaganje nekretninama (u daljnjem tekstu: Komisija) od najmanje tri (3) člana koju imenuje nadležno tijelo kod donošenja Odluke o raspolaganju nekretninom.

#### Članak 15.

Prilikom zaprimanja ponuda na zatvorenoj omotnici se obavezno stavlja datum i vrijeme zaprimanja ponude.

Po proteku roka za dostavljanje ponuda Komisija javno otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Na javnom otvaranju ponuda mogu biti prisutni ovlaštene predstavnici ponuditelja i ostale zainteresirane osobe. Pravo aktivnog sudjelovanja imaju samo ovlaštene predstavnici ponuditelja koji su dužni Komisiji, prije otvaranja ponuda, dostaviti ovlaštenje u pismenom obliku i identifikacijsku ispravu. Ovlaštenje mora biti potpisano od strane ovlaštene osobe ponuditelja, a ukoliko je ovlaštena osoba prisutna otvaranju ponuda tada je dužna Komisiji dostaviti na uvid rješenje o registraciji/obrtnicu i identifikacijsku ispravu.

Kod otvaranja ponuda najprije se utvrđuju ponude koje su pristigle nakon krajnjeg roka za dostavu ponuda (zakašnjele ponude). Ove ponude se ne otvaraju i u zapisnik se unosi podatak o broju pristiglih zakašnjeelih ponuda. Zakašnjele ponude Komisija odmah vraća ponuditeljima.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Kod pravovremeno pristiglih ponuda Komisija utvrđuje da li ponudama prileži sva potrebna dokumentacija. Ukoliko ponudi ne prileži sva potrebna dokumentacija (nepotpuna ponuda) ova ponuda se isključuje i u zapisnik se unosi podatak o isključenju ponude i konstatira se da ponuditelj ne ispunjava uvjete iz natječaja.

Ukoliko je ponuditelj ponudio drukčije uvjete od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, ova ponuda se isključuje i u zapisnik se unosi podatak o isključenju ponude i konstatira se da ponuditelj ne ispunjava uvjete iz natječaja.

Kod pravovremenih i potpunih ponuda najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda ponuditelja koji je ponudio najvišu cijenu.

Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda ponuditelja koji je prvi predao ponudu.

#### Članak 16.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenju u oglasu o javnom natječaju.

#### Članak 17.

Na temelju zapisnika Komisije nadležno tijelo donosi Odluku o odabiru najpovoljnije ponude.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude obavezno zadržati podatak o najpovoljnijem ponuditelju, cijeni, uračunavanje

uplaćene jamčevine u cijenu, roku za zaključenje ugovora, gubitku prava povrata uplaćene jamčevine ako se ne pristupi zaključenju ugovora u određenom roku.

#### Članak 18.

Ponuditelju koji nije uspio u natječaju jamčevina se vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka Odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odstane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelju koji uspije u natječaju uplata jamčevine se uračunava u cijenu.

#### Članak 19.

Kupoprodajna cijena se u pravilu uplaćuje jednokratno najkasnije u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Nadležno tijelo može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, a najduži rok za isplatu kupoprodajne cijene iznosi 24 mjeseca, uz uvjet da kupac dozvoli upis založnog prava-hipoteke uvećane za kamatu, do isplate kupoprodajne cijene.

U slučaju obročnog plaćanja kupoprodajne cijene prvi obrok se uplaćuje najkasnije u roku od 30 dana računajući od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

U slučaju obročnog plaćanja kupoprodajne cijene na iznos prodajne cijene se obračunava kamata u visini eskontne stope.

#### Članak 20.

U slučaju kada na objavljeni natječaj ne pristigne niti jedna ponuda, kod slijedećeg raspisivanja natječaja početna cijena može se umanjiti za 1/3 početne cijene iz prethodnog natječaja.

Ukoliko niti na drugom objavljenom natječaju ne pristigne niti jedna ponuda početna cijena kod svakog slijedećeg javnog natječaja ne može iznositi manje od polovine početne cijene iz prvog objavljenog javnog natječaja.

#### Članak 21.

Sredstva ostvarena raspolaganjem nekretninama mogu se koristiti samo za namjene propisane člankom 70. Zakona o proračunu (N.N. RH 87/08).

#### 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.

Rok na koji se osniva pravo građenja i visina naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se Odlukom nadležnog tijela.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Pravo građenja može se osnovati bez naknade ako se osniva u korist pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada.

#### Članak 23.

Na nekretninama u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnovati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja ili u korist određene osobe.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada odlučuje gradonačelnik uz uvjete:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada,

- ako se Gradu isplati utvrđena naknada za zasnivanje prava služnosti.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

O zasnivanju prava služnosti Grad i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Naknada za zasnivanje služnosti se ne plaća kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Grad.

#### Članak 24.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se davati u zakup radi:

- korištenja zemljišta zbog postavljanja privremenih objekata,
- radi korištenja zemljišta zbog potreba obavljanja određenih djelatnosti,
- radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu,
- u drugim opravdanim slučajevima.

Zakupni odnos osniva se zaključivanjem ugovora između Grada kao vlasnika nekretnine i zakupnika.

Rok na koji se može dati zemljište u zakup utvrđuje se Odlukom nadležnog tijela.

#### Članak 25.

Na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti zasnivanje založnog prava (hipoteke) ako je to u interesu ostvarivanja funkcije Grada.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi nadležno tijelo zavisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se dozvoljava zasnivanje založnog prava.

### III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 26.

Odredbе ove Odluke ne odnose se na postupke davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina i postupke davanja u najam stanova u vlasništvu Grada, koji postupci su uređeni drugim općim aktima Grada.

Odredbе ove Odluke ne odnose se na slučajeve kada Grad ustupa bez naknade građevinsko zemljište primjenjujući odredbe članka 39. i članka 40. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (N.N. RH 174/04, 92/05, 2/07-Odluka USRH, 107/07, 65/09 i 137/09).

#### Članak 27.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti:

- Odluka o građevinskom zemljištu (»Službene novine PGŽ« broj 14/97 i 11/98),
- Zaključak o određivanju visine iznosa troškova, naknada i cijene u gospodarenju građevinskim zemljištem (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 16/95, 24/95 i 1/96).

#### Članak 28.

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

Klasa: 940-02/11-01/12

Ur. broj: 2107/02-01-11-2

Novi Vinodolski, 17. svibnja 2011.

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVI VINODOLSKI

Predsjednik  
Neven Pavelić, v. r.