

GRADOVI**Grad Crikvenica****34.**

Na temelju članka 14. i 41. stavak 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine« broj 90/92, 94/93 i 11/93), članka 60. Statuta Grada Crikvenica (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 12/93, 13/94 i 6/95), odredbi članka 7. stavak 1, članak 9. stavak 2, a u svezi članka 5. Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja imovinom u vlasništvu Grada Crikvenice (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 19/94) i odredbi članka 5, 15. i 16. Poslovnika Poglavarstva Grada Crikvenice (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 9/94), Poglavarstvo Grada Crikvenice, na svojoj sjednici održanoj dana 19. listopada 1995. godine, donijelo je

**PRAVILNIK
o gospodarenju građevinskim zemljištem**

Članak 1.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno kao i neizgrađeno građevinsko zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevinskih objekata i za javne površine, a nalazi se unutar granica Grada Crikvenice.

Članak 2.

Ovim Pravilnikom regulira se: priprema građevinskog zemljišta za izgradnju, kupnja i prodaja građevinskog zemljišta, davanje zemljišta u zakup, ustanovljenje prava služnosti na građevinskom zemljištu.

Članak 3.

Nositelj vlasničkih ovlasti na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Crikvenice je Poglavarstvo Grada Crikvenice.

Stručne poslove kao i upravne postupke vezane za provođenje i primjenu ovog Pravilnika provodi Upravni odjel za gospodarenje prostorom Grada Crikvenice.

Financijska sredstva ostvarena po osnovi prometa zemljišta utvrđena ovim Pravilnikom vode se odvojeno u okviru proračuna Grada i mogu se koristiti samo u svrhu kupnje novih nekretnina ili za podmirenje troškova nastalih u ranijem razdoblju po osnovi isplate za oduzeto zemljište.

U okviru proračuna Grada formirat će se poseban plan prihoda i rashoda po naprijed navedenoj osnovi.

PRIPREMA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**Članak 4.**

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća izradu dokumenata prostornog uređenja, izradu parcelacijskih elaborata, izradu projektne dokumentacije za građenje, planiranje kupnje zamjenskih stanova, planiranje rušenja postojećih objekata, imovinsko pravne radnje kao i druge radnje za pripremu građenja.

Članak 5.

Priprema građevinskog zemljišta u smislu članka 4. vrši se za građenje objekata i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad Crikvenica, kao i za prodaju građevinskog zemljišta kada je to utvrđeno Planom pripreme građevinskog zemljišta.

Članak 6.

Priprema zemljišta financira se iz sredstva Proračuna: komunalne naknade, sredstva prikupljenih po osnovi naplate troškova pripreme zemljišta, sredstava koje Grad ostvari prodajom zemljišta i iz sredstava rente.

Članak 7.

Troškovi pripreme građevinskog zemljišta utvrđuje se za područje za koje se donosi detaljni plan uređenja ili za dio tog područja.

Troškovi iz stavka 1. ovog članka izračunavaju se po n² građevinske parcele odnosno po m² bruto razvijene površine u prosječnom iznosu kod izrade detaljnih planova uređenja Grada Crikvenice.

Članak 8.

U slučaju kada se izdaje lokacijska dozvola za građenje na području grada za koji nije donesen detaljan plan uređenja, troškovi pripreme građevinskog zemljišta utvrđuju se u prosječnom iznosu troškova pripreme na području Grada.

Članak 9.

Prosječni trošak pripreme građevinskog zemljišta iz članka 7. i 8. ovog Pravilnika utvrđuje se zaključkom Poglavarstva.

Članak 10.

Renta je povećana vrijednost zemljišta nastala uslijed opremanja zemljišta komunalnim i drugim objektima i uređajima od strane Grada, te njihovih položajnih i drugih pogodnosti. U cilju poticanja investicija i razvoja grada, Poglavarstvo Grada može utvrditi i nižu rentu (beneficirana renta).

Članak 11.

Visinu rente kao i iznos beneficirane rente utvrđuje zaključkom Poglavarstvo Grada po zonama i namjenama.

Članak 12.

Cijenu građevinskog zemljišta po n² utvrđuje Poglavarstvo Grada Crikvenice zaključkom.

KUPNJA I PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 13.

Građevinsko zemljište za izgradnju stambenog, poslovnog ili djugog objekta koje je u vlasništvu Grada prodaje se putem natječaja ili neposrednom pogodbom na način i uvjetima propisanim ovim Pravilnikom.

Grad Crikvenica može i kupovati građevinsko zemljište kada je to od interesa Grada, a o čemu odluku donosi Poglavarstvo Grada.

Članak 14.

U slučaju prodaje građevinskog zemljišta putem natječaja Poglavarstvo donosi Odluku o raspisivanju natječaja, a objavljivanje natječaja priprema i provodi stručna služba.

Odluka o raspisivanju natječaja sadrži naročito:

- pravo učešće u natječaju,
- oznaku i površinu građevinske parcele,
- podatke o opremljenosti zemljišta,
- podatke o lokacijskoj dozvoli,
- početnu cijenu po m² parcele (s naznakom da li sadrži rentu ili beneficiranu rentu),
- rok za zaključenje ugovora,
- bitne elemente kupoprodajnog ugovora,
- dok za dovršenje objekta odnosno izvođenje znatnijih radova na objektu,
- visinu jamčevine,
- dokumentaciju koju treba priložiti ponuđač,
- način i rok podnošenja ponude,
- mjesto i vrijeme održavanja natječaja,
- podatke o obvezi i visini učešća investitora u financiranju izgradnje i rekonstrukcije komunalnih objekata i uređaja.

Članak 15.

Natječaj povodi Komisija koju imenuje Gradsko poglavarstvo. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donosi Gradsko poglavarstvo na temelju obrazloženog prijedloga. Komisije iz stavka 1. ovog članka.

Ukoliko je za kupnju građevinskog zemljišta zainteresirano više osoba koje nude istu najpovoljniju cijenu, prednost ima ponuđač koji je bivši vlasnik tog zemljišta ukoliko isti nije zainteresiran, prednost ima ponuđač koji ima prebivalište, odnosno koji ima duže prebivalište na području Grada Crikvenice.

Članak 16.

Grad i najpovoljniji ponuđač zaključuju kupoprodajni ugovor.

Ukoliko je predmet kupoprodaje zemljište čija cijena ima uključen iznos beneficirane rente bitan element ugovora je rok za izgradnju objekta.

Ako kupac ne izgradi objekt u ugovorenom roku, dužan je Gradu platiti razliku između stvarno plaćene rente i rente utvrđene zaključkom iz članka 11. ovog Pravilnika.

Članak 17.

Ukoliko je detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom formirana građevinska parcela na kojoj je izgrađen legalan objekt, vlasniku objekta prodat će se na njegov zahtjev neposrednom pogodbom zemljište u vlasništvu Grada radi formiranja okućnice u skladu s planom odnosno

lokacijskom dozvolom.

Vlasnik iz stavka 1. ovog članka za kupljeno zemljište plaća kupoprodajnu cijenu iz članka 23. ovog Pravilnika.

Članak 18.

Ukoliko je Detaljnim planom uređenja odnosno lokacijskom dozvolom formirana nova građevinska parcela na kojoj je Grad uknjižen kao suvlasnik, na zahtjev drugog suvlasnika koji ima preostali dio nove građevinske parcele, Grad će istom prodati svoj suvlasnički dio neposrednom pogodbom ukoliko je Grad suvlasnik manje od 50% novo formirane građevinske parcele.

Vlasnik za kupljeno zemljište iz stavka 1. ovog članka plaća kupoprodajnu cijenu iz članka 23. ovog Pravilnika.

Ukoliko je Detaljnim urbanističkim planom ili lokacijskom dozvolom formirana građevinska parcela na kojoj je Grad uknjižen kao vlasnik jedne katastarske čestice koja ulazi u sastav novo formirane građevinske parcele, a koja predstavlja manje od 50% površine cijele građevinske parcele može se vlasnicima ili suvlasnicima ostalih katastarskih čestica u sastavu nove građevinske parcele na njihov zahtjev omogućiti zamjena zemljišta.

Članak 19.

Neposrednom pogodbom prodaje se zemljište hrvatskom vojnom invalidu domovinskog rata i obitelji poginulog ili nestalog hrvatskog branitelja koji nemaju riješeno stambeno pitanje za izgradnju stambenog objekta.

Hrvatskom vojnom invalidu domovinskog rata ili obitelji poginulog ili nestalog hrvatskog branitelja prodaje se građevinsko zemljište po cijeni od 70% kupoprodajne cijene utvrđene u članku 24. ovog Pravilnika.

Osobama iz stavka 1. ovog članka Gradsko Poglavarstvo može odobriti obročnu otplatu kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka najviše na 5 godina.

U slučaju odobrenje obročne otplate kupoprodajne cijene osobama iz stavka 1. ovog članka, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteku) na kupljenom građevinskom zemljištu na iznos kupoprodajne cijene.

Ukoliko je za kupnju zemljišta zainteresirano više osoba iz stavka 1. ovoga članka, prednost imaju osobe s prebivalištem na području Grada odnosno s dužim vremenskim prebivalištem.

Članak 20.

Osobe iz članka 19. stavak 1. ovog Pravilnika u obvezi su uz zahtjev dostaviti:

- dokaz da na području Republike Hrvatske nemaju u vlasništvu stan ili obiteljsku kuću (izjava pod krivičnom i materijalnom odgovornošću),
- rješenje nadležnog organa o utvrđivanju invalidnosti,
- dokaz da se radi o obitelji poginulog ili nestalog hrvatskog branitelja.

Dokazi i rješenja iz stavka 1. ovog članka moraju biti ovjereni od strane javnog bilježnika.

Obročna otplata odobrit će se osobama iz članka 19. stavak 1. ovog pravilnika koji dostave dokaze da nemaju primanja po članu obiteljskog domaćinstva iznad iznosa kojeg utvrđuje najmanje jedanput godišnje Poglavarstvo Grada.

Članak 21.

Osobama s prebivalištem na području Grada koje nemaju riješeno stambeno pitanje može se neposrednom pogodbom prodati građevinsko zemljište u vlasništvu Grada ukoliko Grad ima planom predviđeno područje za izgradnju stambenih objekata s uređenim građevinskim zemljištem i lokacijskom dozvolom.

Osobe iz stavka 1. ovog članka obvezne su uz zahtjev dostaviti, ovjerenom od strane javnog bilježnika sljedeće:

- dokaz o prebivalištu na području Grada u neprekidnom trajanju najmanje od 15 godina,
- dokaz da na području Grada nemaju li vlasništvu stan ili kuću.

Članak 22.

Za izgradnju objekata u kojima se obavlja djelatnost u kojoj se ne stječe dobit (javne ustanove) kao i za izgradnju objekata industrijske, servisne, obrtničke, proizvodne ili skladišne namjene s pratećim prostorom, visinu kupoprodajne cijene zemljišta utvrđuje se pojedinačno zaključkom Poglavarstva Grada.

Članak 23.

Kupoprodajna cijena sastoji se iz: cijene zemljišta, troškova pripreme građevinskog zemljišta i rente.

Članak 24.

Osobe koje su u zemljišnim knjigama upisane kao korisnici zemljišta u društvenom vlasništvu mogu to građevinsko zemljište predati u posjed Gradu.

O prijenosu odnosno predaji u posjed zemljišta iz stavka 1. ovog članka Grad i korisnik zaključuju ugovor.

Za predano zemljište korisniku pripada naknada određena zaključkom Poglavarstva.

Članak 25.

O oduzimanju zemljišta iz posjeda sukladno Zakonu o građevinskom zemljištu (»Narodne novine« broj 48/88, 16/90 i 53/90) odlučuje rješenjem Gradsko vijeće Grada.

Za zemljište iz stavka 1. ovog članka prijašnji vlasnik (korisnik) ima pravo na naknadu određenu zaključkom Gradskog poglavarstva.

Članak 26.

Gradsko vijeće Grada rješenjem će utvrditi da je prestalo pravo korištenja građevinskog zemljišta i da ga je korisnik dužan predati u posjed Gradu ukoliko korisnik nije u roku određenom rješenjem o dodjeli zemljišta na korištenje izgradio predviđeni objekt ili nije na njegovoj izgradnji izvršio znatnije radove u odnosu na prirodu objekta kojeg je na tom zemljištu bio dužan izgraditi.

Prestankom prava korištenja raskida se ugovor o međusobnim pravima i obvezama.

Prijašnji vlasnik ima pravo na naknadu određeno zaključkom Poglavarstva Grada ukoliko mu naknada nije isplaćena u postupku deposedacije.

Ukoliko rok nije određen rješenjem, isti iznosi 5 godina od dana pravomoćnosti rješenja.

Rok od 5 godina produžuje se za ono vrijeme koliko je korisnik zemljišta bio privremeno odsutan iz opravdanih

razloga (bolest, mobilizacija, školovanje i si.).

Članak 27.

Ukoliko prijašnji vlasnik odnosno korisnik ostvari povrat u vlasništvo građevinskog zemljišta na području Grada, a koje mu je oduzeto iz posjeda pravomoćnim rješenjem i za koje mu je isplaćena naknada, za povrat odnosno stjecanje vlasništva istog zemljišta, dužan je Gradu platiti naknadu u roku od tri mjeseca od dana pravomoćnosti rješenja o povratu zemljišta u vlasništvo, u protivnom Grad će ostvariti pravo na naknadu putem suda.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka vlasnik zemljišta koji je ostvario povrat u vlasništvo građevinskog zemljišta obvezuje se s Gradom zaključiti ugovor o povratu primljene naknade, te ukoliko posjeduje sporazum o naknadi iz koje je vidljiv iznos naknade koji mu je plaćen, obvezan je Gradu platiti isti iznos naknade preračunate u DEM na dan zaključenja tog sporazuma, odnosno iznos DEM u protivvrijednosti kuna po srednjem tečaj NBH na dan plaćanja.

Ukoliko vlasnik ne posjeduje sporazum o naknadi, vlasnik je dužan platiti Gradu iznos naknade u visinu koju utvrdi svojim zaključkom Gradsko Poglavarstvo.

ZAKUP I USTANOVLJAVANJE PRAVA SLUŽNOSTI NA GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Članak 28.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom.

U zakup se može dati ono zemljište koje Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru nije predviđeno za uređenje.

Članak 29.

T Građevinsko zemljište daje se u zakup putem natječaja ili neposrednom pogodbom. Za raspisivanje i provođenje natječaja odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 14., 15. i 16. ovog Pravilnika.

Odluku o načinu davanja zemljišta u zakup donosi Poglavarstvo Grada.

Članak 30.

Trajanje zakupa određuje se ugovorom kojeg zaključuju Grad i zakupoprimalatelj. Ugovorom iz stavka 1. predviđet će se raskid ugovora za slučaj da se zemljište koje je predmet zakupa treba privesti svrsi prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupoprimalatelja na uklanjanje svih objekata i uređaja te predaju zemljišta zakupodavatelju u stanju u kakvom je dano u zakup bez prava na naknadu za uložena sredstva.

Članak 31.

Iznos zakupnine izračunava se po četvornom metru građevinske parcele. Visinu zakupnine iz stavka 1. ovog članka utvrđuje zaključkom Poglavarstvo Grada.

Članak 32.

Za zakup javnih površina kao zemljišta u vlasništvu

Grada za postavljanje kioska, naprava i drugih montažnih objekata primjenjuje se Odluka o postavljanju kioska i naprava za pružanje usluga («Službene novine» broj 10/91).

Članak 33.

Na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada mogu se ustanoviti, ukinuti i predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne ili kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod el. energije, telegrafsko-telefonske mreže i drugih objekata komunalne infrastrukture.

Visina naknade za ustanovljavanje služnosti izračunava se po m² zauzetog zemljišta, a visinu utvrđuje Poglavarstvo Grada zaključkom.

Za ustanovljenje služnosti Grad i korisnik služnosti zaključuju ugovor.

Članak 34.

Služnost se ustanovljuje na temelju izdane lokacijske dozvole i uz suglasnost Poglavarstva Grada.

Kada je ustanovljenje služnosti potrebno radi izgradnje komunalnih objekata i uređaja čiji je investitor gradsko komunalno trgovačko društvo, za ustanovljenje služnosti ne plaća se naknada.

Članak 35.

Gradsko poglavarstvo može iznimno odobriti zamjenu

građevinskog zemljišta za građevinsko zemljište u vlasništvu Grada.

Zamjena građevinskog zemljišta dobit će se samo u slučajevima vođenja sudskog spora radi bespravnog zauzimanja građevinskog zemljišta nekadašnjih vlasnika - korisnika zemljišta kojima nije isplaćena naknada kada je Grad korisnik kao i u slučajevima iz članka 18.

Članak 36.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaje se primjenjivati Odluka o građevinskom zemljištu Općine Crikvenica («Službene novine» broj 23/82, 3/84, 50/84, 5/86, 60/86,8/88, 40/88, 45/88 i 6/92).

Članak 37.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 350-01/95-01/18

Ur. br.: 2107/01-02-95-2

Crikvenica, 19. listopada 1995.

GRADSKO POGLARVARSTVO GRADA
CRIKVENICE

Predsjednik Poglavarstva
Ivica Malatestinić, ing. v.r.