



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD HRVATSKA KOSTAJNICA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 021-01/17-01/03
URBROJ: 2176/02-02-17-1
Hrvatska Kostajnica, 17. veljače 2017.

Na temelju članka 35., st. 2. i st. 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („ Narodne novine “ br. 91/96, 69/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 35. točka 2. i članka 48., st. 1. točka 5. i st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („ Narodne novine “ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15), članka 32. Statuta Grada Hrvatske Kostajnice („ Službeni vjesnik “ Grada Hrvatske Kostajnice “ broj 27/09, 20/13 i 43/14), i članka 70. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Hrvatske Kostajnice („ Službeni vjesnik “ Grada Hrvatske Kostajnice “ broj 27/09, 20/13 i 43/14) Gradsko vijeće Grada Hrvatske Kostajnice, na prijedlog gradonačelnika, na svojoj 27. sjednici održanoj 17. veljače 2017. donijelo je

ODLUKU

o raspolaganju nekretninama u vlasništvu
Grada Hrvatske Kostajnice

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuje postupanje nadležnih tijela Grada Hrvatske Kostajnice (u daljnjem tekstu: Grad) prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada i nekretninama kojima Grad upravlja temeljem posebnih propisa (u daljnjem tekstu: nekretnine u vlasništvu Grada).

Ova Odluka ne primjenjuje se u postupcima davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, postupcima davanja u najam stanova u vlasništvu Grada, postupcima dodjele koncesije i uspostave javno-privatnog partnerstva, koji postupci su uređeni posebnim propisima.

Članak 2.

Raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Grada smatra se:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Grada
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Grada i drugih osoba
- zamjena nekretnina u vlasništvu Grada s nekretninama u vlasništvu drugih osoba
- zakup ili najam nekretnina u vlasništvu Grada
- pravo građenja
- osnivanje prava služnosti na nekretnini
- osnivanje prava zaloga na nekretnini

- stjecanje nekretnina za korist grada
- drugi način raspolaganja nekretninama sukladno propisima kojima se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava

Članak 3.

Gradonačelnik Grada Hrvatske Kostajnice (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) i Gradsko vijeće Grada Hrvatske Kostajnice (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) raspoložu nekretninama u vlasništvu Grada sukladno načelima zakonitosti, svrhovitosti i ekonomičnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, društveni i socijalni razvoj Grada u skladu sa stvarnim potrebama i Odlukom o izvršenju proračuna Grada.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće mogu raspolagati nekretninama i povodom prijedloga zainteresirane osobe.

Članak 4.

Nekretninom u vlasništvu Grada gradonačelnik i Gradsko vijeće mogu raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odredbе stavka 1. ovog članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 5.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće raspoložu nekretninama u vlasništvu Grada u skladu sa zakonom, statutom i ovom Odlukom.

Gradonačelnik može odlučivati o raspolaganju nekretninom u vlasništvu Grada čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, gradonačelnik može odlučivati do najviše 1.000.000,00 kuna.

O raspolaganju nekretninom koja prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka odluku donosi Gradsko vijeće.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se javnim natječajem, a iznimno neposrednom pogodbom.

Kada se nekretnine u vlasništvu Grada prodaju javnim natječajem, isti se provodi javnim prikupljanjem ponuda dostavljenih preporučenom pošiljkom ili osobno u pisarnicu Grada, u zatvorenoj omotnici s naznakom „ Ne otvarati “.

PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 7.

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđenja na području jedinice lokalne samouprave.

Kod svake pojedine prodaje nekretnine tržišna vrijednost može se utvrditi po ovlaštenom sudskom vještaku ili temeljem podataka Porezne uprave.

Iznimno od stavka 2. ovog članka u slučajevima prodaje više nekretnina pod istim uvjetima, tijekom iste kalendarske godine i na istom području, može se procijeniti samo jedna nekretnina prema kojoj će se određivati početne cijene ostalih nekretnina koje će se prodavati.

Članak 8.

Nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine, odluku o raspisivanju javnog natječaja, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika može odlučiti da početna cijena bude veća od one utvrđene po vještaku ili podacima Porezne uprave.

Članak 9.

Natječajni postupak provodi povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) sastavljeno od tri člana, a koje imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, pribavlja dokumentaciju o nekretnini, izrađuje ugovore te dostavlja prijedlog s dokumentacijom gradonačelniku koji će odlučiti o prijedlogu ili gradonačelnik dostavlja prijedlog i dokumentaciju Gradskom vijeću ako je ono nadležno za donošenje odluke.

Članak 10.

Oglas o javnom natječaju obvezno sadrži:

1. oznaku i površinu nekretnine
2. početnu cijenu nekretnine
3. rok za podnošenje ponuda koji ne može biti duži od 15 dana od dana objave oglasa na web stranici Grada Hrvatske Kostajnice
4. visinu jamčevine, oznaku računa na koji se uplaćuje i rok do kojeg mora biti plaćena
5. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda
6. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda
7. odredbe o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji te odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan roka neće razmatrati
8. odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem
9. rok za sklapanje ugovora
10. odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći koji je ponudio najvišu cijenu
11. odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu
12. odredbu do kojeg se trenutka Gradu Hrvatskoj Kostajnici može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda
13. odredbu o podmirenju troškova
14. naznaku da će se tabularna izjava za uknjižbu prava vlasništva nekretnine izdati po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene
15. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora
16. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje nekretnine

Članak 11.

Oglas o javnom natječaju, kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, objavit će se na oglasnoj ploči Grada, web stranici Grada i u službenom listu.

Rokovi se računaju od dana objave oglasa o javnom natječaju u službenom listu, a što će se naznačiti u oglasu koji se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i web stranici Grada.

Članak 12.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene početne vrijednosti nekretnine.

Po odabiru ponuditelja jamčevina će se istome uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Grad Hrvatska Kostajnica će bez kamata vratiti jamčevinu u roku 15 dana od dana izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

Članak 13.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu iznad početne, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.

Najbolji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na jamčevinu.

Uvjeti navedeni u stavcima 1., 2. i 3. ovog članka naznačit će se u oglasu o javnom natječaju.

Članak 14.

Grad Hrvatska Kostajnica sklopit će ugovor o kupoprodaji nekretnine s najboljim ponuditeljem u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru najboljeg ponuditelja.

Članak 15.

Kupac je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro račun Grada u roku određenom javnim oglasom za prodaju nekretnine, a najduže u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Iznimno od odredbe stavka 1. može se odobriti obročna otplata kupoprodajne cijene, a što mora biti određeno u javnom oglasu i odluci o izboru najboljeg ponuditelja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 90 dana od dana kada je kupoprodajna cijena trebala biti isplaćena u cijelosti, Grad može raskinuti ugovor i zadržati jamčevinu.

Tabularnu izjavu radi uknjižbe prava vlasništva u zemljišne knjige Grad će izdati kupcu nakon što kupoprodajna cijena bude isplaćena u cijelosti.

Članak 16.

U slučaju da na javnom natječaju za prodaju nekretnine nitko ne dade ponudu, Grad može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Članak 17.

Odredbe prethodnih članaka na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretnina.

RASPOLAGANJE NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 18.

Nekretnine se mogu iznimno prodati neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju

općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana (npr. za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i sl.).

Članak 19.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni:

1. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
2. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s 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 građevinsku dozvolu.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 20.

Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo (dobrovoljno razvrgnuće) ili putem suda (sudsko razvrgnuće).

Suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća, u granicama mogućeg i dopuštenog.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i drugih osoba može se razvrgnuti geometrijskom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Grada.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u svrhu realizacije projekata u interesu za Grad.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina nadležno tijelo posebnom odlukom utvrđuje da je takav način raspolaganja u gospodarskom interesu Grada.

Prije donošenja odluke o zamjeni u smislu stavka 1. ovog članka obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

V. ZAKUP ILI NAJAM ZEMLJIŠTA

Članak 22.

Nekretninu u vlasništvu Grada može se dati u zakup ili najam fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja nekretnine do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Na nekretnini u vlasništvu Grada koja je predmet zakupa ili najma nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenja drugih radova.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, na nekretnini u vlasništvu Grada koja se daje u zakup ili najam može se, uz prethodnu pisanu suglasnost Grada, graditi građevina i izvoditi drugi radovi koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja (parkirališni prostor, skladišni prostor, uređenje zelenih površina i sl.).

Članak 23.

Nekretnina u vlasništvu Grada daje se u zakup ili najam na osnovi javnog natječaja.

Iznimno od stavka 1. ovog članka ugovor o zakupu ili najmu sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i Grad, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Odredbe ovog članka ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja nekretnine radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanje robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 24.

Zakup ili najam se zasniva ugovorom o zakupu.

Zakupnik, odnosno najmoprimac se uvodi u posjed nekretnine u vlasništvu Grada danom sklapanja ugovora, ako ugovorom nije što drugo određeno.

Ugovor o zakupu, odnosno ugovor o najmu obvezno sadrži odredbu o pravu Grada jednostrano raskinuti ugovor prije isteka vremena trajanja zakupa odnosno najma ukoliko zakupnik, odnosno najmoprimac ne koristi nekretninu u vlasništvu Grada u skladu sa svrhom za koju je dana u zakup ili najam, te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Istekom roka ili danom raskida ugovora, zakupnik odnosno najmoprimac je dužan predati nekretninu u vlasništvu Grada u posjed Gradu slobodnu od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

VI. PRAVO GRAĐENJA

Članak 25.

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 gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća na prijedlog gradonačelnika.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Pravo građenja može se osnovati bez naknade ako se osniva u korist Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

VII. PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 26.

Na nekretninama u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati 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 da je osnivanje služnosti nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine, da se time ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada, te da se Gradu isplati utvrđena naknada za zasnivanje prava služnosti.

Pravo služnosti zasniva se ugovorom sklopljenim između Grada i predlagatelja.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Pravo služnosti može se zasnovati bez plaćanja naknade ukoliko se služnost zasniva radi postavljanja infrastrukture koja je od interesa za Grad.

VIII. ZALOŽNO PRAVO

Članak 27.

Na nekretninama u vlasništvu Grada može se zasnivati pravo zaloge radi zaduživanja Grada ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu Grada kojima se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme iz njihove djelatnosti.

Odluku o osnivanju založnog prava donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o visini novčane tražbine za koju se osniva založno pravo.

IX. STJECANJE NEKRETNINA ZA KORIST GRADA

Članak 28.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Grada.

Grad stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama proračunskim financijskim sredstvima, a na temelju stvarnih potreba i Odluke o izvršenju proračuna Grada.

Prije kupnje nekretnine za korist Grada odabrani ovlaštene sudski vještak će obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti i to na odgovarajući način kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Grada.

Iznimno od stavka 3. ovog članka kada Grad stječe nekretnine u svrhu razvijanja prometne infrastrukture, na početku kalendarske godine pribavit će se jedinstvena procjena nekretnina za područje cijeloga Grada sukladno članku 7. st. 2. ove Odluke, a koja će se primjenjivati tijekom te kalendarske godine.

Odluku o kupnji donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti.

Članak 29.

Grad stječe nekretnine temeljem propisa nasljednog prava, s jednakim položajem kao da je ostavitelj nasljednik.

Članak 30.

U slučajevima kad na temelju posebnog zakona Grad ima pravo prvokupa na nekretninama, Grad je dužan prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa obaviti procjenu vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Grada.

Odluku o korištenju pravom prvokupa i kupnji nekretnine donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

X. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI TIJELA GRADSKJE UPRAVE I DRUGIH OSOBA

Članak 31.

Tijela gradske uprave koriste nekretnine Grada u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga.

Grad može dati nekretnine na korištenje i drugim tijelima, korisnicima gradskog proračuna, na njihov obrazloženi zahtjev, o čemu sklapa ugovor o korištenju.

Grad može dati na korištenje nekretnine bez naknade i drugim osobama na njihov obrazloženi zahtjev i to ako je to njihovo pravo propisano posebnim zakonima, o čemu sklapa ugovor o korištenju.

Ukoliko Grad nema na upravljanju nekretnine za ostvarivanje potreba korisnika iz stavka 1., 2. i 3. ovog članka, može kupiti, uzeti u najam ili zakup nekretnine u skladu s potrebama podnositelja zahtjeva.

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretnina u vlasništvu Grada Hrvatske Kostajnice („ Službeni vjesnik “ Grada Hrvatske Kostajnice br. 46/07 i 06/11).

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom vjesniku Grada Hrvatske Kostajnice.

PREDSJEDNIK
Dražen Radić

