

TOČKA 16. DNEVNOG REDA

PRIJEDLOG ODLUKE O GOSPODARENJU NEKRETNINAMA U
VLASNIŠTVU GRADA MALOG LOŠINJA

Predlagatelj: Gradonačelnica

Prilozi: - Dopis Gradonačelnika
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Izvješće sa savjetovanja

Izjaviteljica: Marina Žunić, mag. iur. – v.d. pročelnica



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 947-02/20-01/13
URBROJ: 2213/01-01-20
Mali Lošinj, 11. prosinca 2020.

GRADSKO VIJEĆE
- ovdje

Predmet: Prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja

Na temelju članka 47. Statuta Grada Mali Lošinj („Službene novine PGŽ“ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17 i 8/19) dostavlja se na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja razmatrala je i utvrdila Prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja.

Izjaviteljica o Prijedlogu Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja bit će gđa Marina Žunić, mag. iur. – v.d. pročelnica.

Prilog: - Zaključak Gradonačelnika
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Izvješće sa savjetovanja

GRADONAČELNICA
Ana Kučić, mag.oec., v.r.

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 947-02/20-01/13
URBROJ: 2213/01-01-20-5
Mali Lošinj, 11.12.2020.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja temeljem čl. 47. Statuta Grada Malog Lošinja (SL.n. PGŽ 26/09, 32/09, 10/13, 24/17 i 9/18), dana 11.12.2020. godine donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama.
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja na razmatranje i usvajanje.

GRADONAČELNICA
Ana Kučić, mag.oec.

Dostaviti:

1. Gradsko Vijeće
2. Evidencija
3. Pismohrana

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 35. Zakona o lokalnoj i regionalnoj (područnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19) i članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/09, 32/09, 10/13, 24/17 - pročišćeni tekst i 09/18), Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja, na sjednici održanoj dana _____ 2020. godine, donijelo je

ODLUKU
o gospodarenju
nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama, te ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Grad).

Izuzeto od odredbe prethodnog stavka, uvjeti, način i postupci raspolaganja površinama javne namjene te raspolaganja poslovnim i stambenim prostorima u vlasništvu Grada, koji se nalaze unutar poslovnog, odnosno stambenog fonda, uređeni su posebnim odlukama.

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

1. Načina i uvjeta prodaje nekretnina u vlasništvu Grada;
2. Načina i uvjeta davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Grada;
3. Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Pod građevinskim zemljištem smatra se zemljište koje se nalazi unutar građevinskog područja Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja (dalje PPUGML), kao i građevinske čestice koje se nalaze izvan građevinskog područja PPUGML.

Članak 3.

Gradonačelnik Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu s Zakonom, Statutom Grada i posebnim propisima.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odlučuje Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja (dalje: Gradsko vijeće).

Stjecanje i otuđivanje nekretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonom i ostalim važećim propisima.

Članak 4.

Grad nekretninama u svojem vlasništvu raspoložuje na načine određene zakonom i ovom Odlukom, a može i stjecati nekretnine.

Članak 5.

Grad može stjecati nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada, naročito ukoliko je isto 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. Grad može, ukoliko je to od interesa za Grad, na zemljištu u vlasništvu treće osobe osnovati pravo građenja ili pravo služnosti, odnosno sklopiti ugovor o zakupu.

Odluka o stjecanju nekretnina ili stvarnih prava navedenih prethodnim stavkom, kao i odluka o sklapanju ugovora o zakupu iz prethodnog stavka, mora biti obrazložena.

Ugovor kojim Grad raspolaže određenom nekretninom odnosno kojim se određena nekretnina stječe u vlasništvo Grada ili Grad postaje nositeljem stvarnog prava iz stavka 1. ovog članka, odnosno zakupnik, potpisuje gradonačelnik.

Članak 6.

Nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Iznimno od odredbe prethodnog stavka raspolaganje nekretninama može se vršiti izravnom pogodbom, kada je to Zakonom ili ovom Odlukom propisano, o čemu odluku donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, prema tržišnoj cijeni utvrđenoj sukladno čl. 9. ove Odluke.

Članak 7.

Razvrstane suvlasničke zajednice isplatom, moguće je u sudskom postupku.

Članak 8.

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

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja, ishođenje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja te akata za gradnju, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko pravnih odnosa (otkup, zamjena, i sl.), kao i druge radnje potrebne za pripremu građenja ili uređenja na zemljištu.

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 9.

Nekretnine u vlasništvu Grada, prodaju se na osnovi natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka, Grad je dužan na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja: dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice, dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja i zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

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

Početna prodajna cijena zemljišta i drugih nekretnina utvrđuje se prema procjeni tržišne vrijednosti koju utvrđuje ovlaštenu procjenitelj nekretnina.

Osim kupoprodajne cijene, kupac je dužan platiti i pripadajuće stvarne troškove pripreme zemljišta iz čl. 8. ove Odluke, trošak procjene nekretnine te druge troškove nastale radi prodaje nekretnine.

U slučaju da nakon provedenog natječaja za prodaju nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz stavka 4. ovog članka nije bilo zainteresiranih ponuđača, može se raspisati novi javni natječaj uz smanjenu početnu cijenu za 10% od utvrđene. Ukoliko ni nakon raspisivanja javnog natječaja uz smanjenu početnu cijenu za 10% od utvrđene ne bude zainteresiranih ponuđača, može se raspisati novi javni natječaj uz smanjenu početnu cijenu za 20% od utvrđene.

Kad je odluku o prodaji nekretnine donijelo Gradsko vijeće, gradonačelnik može bez posebne odluke Gradskog vijeća, donijeti odluku o raspisivanju javnog natječaja na način opisan prethodnim stavkom.

Odluku o smanjenju početne cijene u većem postotku od 20% donosi nadležno tijelo iz članka 3..

Članak 10.

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 bruto razvijena površina planirane građevine veća od površine građevinskog zemljišta, renta se obračunava po metru četvornom bruto razvijene površine građevine.

Članak 11.

Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Odluka iz st 1. mora sadržavati:

- oznaku i površinu odnosne nekretnine;
- oznaku suvlasničkog dijela odnosne nekretnine izraženu u idealnom i realnom dijelu;
- početnu cijenu za odnosnu nekretninu i rok za njezino plaćanje;
- izreku da se obavijest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku i lokalnoj radio postaji te da se javni natječaj objavljuje na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Grada, kao i rok u kojem je javni natječaj otvoren;
- obvezu najpovoljnijeg natjecatelja da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene nekretnine, kao i sve druge nastale troškove;
- podatak o jamčevini;

Odluka iz stavka 1. po potrebi može sadržavati i druge elemente, kao što su: opis i namjena nekretnine, podaci o opremljenosti nekretnine, iznos troškova pripreme zemljišta, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, uvjete prvenstvenog prava kupnje ukoliko taj uvjet postoji, 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 natjecatelju koje ponuda mora sadržavati, način i rok podnošenja ponude, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, posebne uvjete te druge važne elemente.

Javni natječaj sadrži sve elemente sadržane u odluci o raspisivanju javnog natječaja, a može sadržavati i dodatne elemente.

Članak 12.

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 13.

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 8 dana od dana objave natječaja.

Natječaj provodi Povjerenstvo sastavljeno od pet članova, koje imenuje Gradsko vijeće.

Povjerenstvo u postupku natječaja utvrđuje jesu li ponude u skladu s raspisanim uvjetima natječaja te zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg natjecatelja cijeneći sve elemente ponude, osobito visinu ponudene kupoprodajne cijene.

Pravo kupnje nekretnine temeljem najpovoljnije ponude ograničava se pravom prvenstva u korist vlasnika nekretnine kada se nekretnina izložena natječajem u cjelini ili jedan njezin dio nalazi u neposrednoj blizini njihove nekretnine s izravnim ili bez izravnog dodira gdje su međe međusobno udaljene do 30 m i koju kao zakupnici zemljište koriste sukladno članku 15. stavku 1. točka 1. i 3. ove Odluke te Grad nema opravdanog

gospodarskog niti drugog interesa imati je u svom vlasništvu, sve uz uvjet da nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu.

Da bi ostvarile prvenstveno pravo osobe koje ostvaruju to pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, ispuniti sve uvjete natječaja, prihvatiti sve uvjete iz ponude koja bude utvrđena kao najpovoljnija, osobito prihvatiti najvišu visinu kupoprodajne cijene postignute na javnom natječaju.

Nakon što Povjerenstvo zapisnički odredi najpovoljnijeg natjecatelja, gradonačelnik donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja, na koju natjecatelji imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

O prigovoru odlučuje gradonačelnik u roku 8 dana od dana primitka prigovora.

Članak 14.

Kupac je dužan ugovorenu cijenu platiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

U slučaju zakašnjenja s obvezom plaćanja ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti i zatezne kamate za vrijeme kašnjenja.

Na zahtjev kupca gradonačelnik može odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše do šest (6) jednakih mjesečnih obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok, u protivnom kod plaćanja sljedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata na kupoprodajnu cijenu.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će Grad izdati kupcu potvrdu o isplati kupoprodajne cijene radi uknjižbe prava vlasništva u zemljišne knjige, tek nakon što u cijelosti isplati ugovorenu cijenu.

Ukoliko se kupoprodajna cijena isplaćuje u obrocima, na zahtjev kupca gradonačelnik može iznimno dozvoliti uknjižbu prava vlasništva i prije isplate kupoprodajne cijene uz uknjižbu prava zaloga na nekretnini koja je predmet kupoprodaje u visini iz kupoprodajnog ugovora, u korist Grada.

Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem više od devedeset (90) dana od isteka roka iz st. 1. ovog članka, odnosno ako je odobreno obročno plaćanje i ne plati dva jednaka mjesečna obroka uzastopno, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu, te ponuditi nekretninu sljedećem najpovoljnijem natjecatelju koji prihvati najvišu postignutu kupoprodajnu cijenu.

II. NAČINI UVJETI DAVANJA U ZAKUP NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 15.

Grad može dati u zakup zemljište i čestice zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. Radi uređenja okoliša, okućnice, zelene površine, korištenja parkirališnog prostora i prilaza i sl.;
2. Radi korištenja zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu za obavljanje djelatnosti, naročito na način predviđen prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. Radi privremenog korištenja zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu za poljoprivrednu obradu.

Grad može u zakup dati nekretninu u cjelini ili jedan njezin dio, u kojem slučaju je potrebno priložiti prikaz predmetnog dijela na kopiji katastarskog plana.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u st. 1. točka 1. i 2., Grad može podnositelja zahtjeva odnosno zakupnika zatražiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, prilaza, okućnice, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi obavljanja djelatnosti.

Ukoliko je predmet zakupa poljoprivredno zemljište, odnosno zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja PPUGML, a koristi se ili se može koristiti u poljoprivredne svrhe, Grad je ovlašten zatražiti gospodarski program korištenja poljoprivrednog zemljišta.

Zakupnik poljoprivrednog zemljišta je dužan podignuti nasade iz ugovora o zakupu u roku od 3 godine od dana sklapanja ugovora.

Zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja PPUGML u pravilu se daje u zakup radi privremenog korištenja za poljoprivrednu obradu. Iznimno, ukoliko isto nije pogodno za poljoprivrednu obradu naročito ako se nalazi u neposrednoj blizini granica građevinskog područja utvrđenih PPUGML (zemljište unutar 100 m od ruba građevinskog područja PPUGML) ili se nalazi uz zgradu izgrađenu izvan građevinskog područja, može se dati u zakup u druge svrhe. Ukoliko se zemljište koje je predmet ovog stavka daje u zakup u druge svrhe izuzev poljoprivredne obrade, a radi se o zemljištu uz zgradu izgrađenu

izvan građevinskog područja, predmet zakupa može biti samo dio nužan za uporabu zgrade te ne može biti veći od dijela koji prema propisima kojima se uređuje formiranje građevne čestice može biti njezin dio.

Članak 16.

Nekretnine u vlasništvu Grada daju se u zakup temeljem javnog natječaja, a odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje nekretnina zakup.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, može se donijeti odluka o davanju u zakup nekretnina izravnim pogodbom.

Grad može javnim natječajem za davanje zemljišta u zakup, ograničiti na način da se isti odnosi samo na određeni krug osoba (npr. umirovljenici, mladi, studenti, poduzetnici, obrtnici, vlasnici OPG-a i dr.) definiran javnim natječajem, a može i određenim osobama priznati pravo prvenstva.

Da bi ostvarile prvenstveno pravo osobe koje ostvaruju to pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, ispuniti sve uvjete natječaja, prihvatiti sve uvjete iz ponude koja bude utvrđena kao najpovoljnija, osobito prihvatiti najvišu visinu zakupnine postignute na javnom natječaju.

Članak 17.

Ugovor o zakupu nekretnina sklapa se na rok koji odredi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu ili odlukom o davanju zemljišta i čestica zgrada i zgrada sagrađenih na zemljištu u zakup

Nekretnine koje se nalaze unutar građevinskog područja PPUGML daju se u zakup na rok do 5 (pet) godina.

Nekretnine koje se nalaze izvan građevinskog područja PPUGML a daju se u zakup radi privremenog korištenja za poljoprivrednu obradu, daju se u zakup na rok do 50 (pedeset) godina, izuzev nekretnina koje se nalaze u neposrednoj blizini granica građevinskog područja utvrđenih PPUGML (zemljište unutar 100 m od ruba građevinskog područja PPUGML) te se daju u zakup na rok do 5 (pet) godina. Iznimno, rok može biti i dulji od 5 (pet) godina, ukoliko je isti nedovoljan za podizanje nasada u koju svrhu se zakup zasniva ali ne dulji od 10 (deset) godina.

Nekretnine koje se nalaze izvan građevinskog područja PPUGML a daju se u zakup u druge svrhe, izuzev privremenog korištenja za poljoprivrednu obradu, daju se u zakup na rok do 5 (pet) godina.

Po isteku roka na koji je ugovor sklopljen, isti se može produžiti bez provođenja javnog natječaja.

Članak 18.

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

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

Članak 19.

Zakupnina se određuje odlukom gradonačelnika, u kunkskom iznosu, uvažavajući namjenu za koju se nekretnina koristi.

III. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA

1. Zamjena nekretnina

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;

3. radi okrupnjivanja zemljišta u vlasništvu Grada, a korist stjecanja nekretnine u vlasništvo veća je od koristi koju Grad ima od vlasništva nekretnine koju zamjenjuje.

4. kad je mogućnost zamjene propisana posebnim propisom ili sukladno posebnom propisu postoji obveza otkupa nekretnine od strane Grada, a zamjena nekretnina predstavlja manji teret za proračun Grada, odnosno, kad je u postupku parcelacije nekretnine radi formiranja građevne čestice nastaju dvije ili više nekretnina te zamjena suvlasničkih dijelova predstavlja način razvrgnuća suvlasničke zajednice, kao i u drugim sličnim slučajevima.

Zamjena nekretnina obavlja se na osnovi javnog natječaja prema tržišnoj vrijednosti, sukladno čl. 9. ove Odluke, osim u slučaju kad je zakonom propisana obveza prijenosa zemljišta u vlasništvo Grada ili u postupku izvlaštenja, te u slučajevima navedenim stavkom 1. točka 1. i 4. ovog članka, u kojim slučajevima se zamjena provodi neposrednom pogodbom.

Zamjena nekretnina u pravilu se vrši na način da nekretnine koje se zamjenjuju imaju jednaku ili približnu vrijednost. Iznimno, predmet zamjene mogu biti nekretnine bitno različite vrijednosti ukoliko je takvo stjecanje od interesa za Grad.

Kod zamjene nekretnina, utvrđuje se njihova tržišna vrijednost, a ukoliko su predmet zamjene nekretnine različite vrijednosti, zamjena je moguća pod uvjetom nadoplate do pune vrijednosti.

2. Osnivanje prava služnosti

Članak 21.

Na nekretninama u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist svagdašnjeg 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 pravo Grada da ukine osnovanu služnost i prije isteka roka na koji je osnovana, ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu. Po isteku roka na koji je služnost osnovana, ugovor o osnivanju prava služnosti može se produžiti.

Iznimno od prethodnog stavka, ugovor o osnivanju prava služnosti može se osnovati i na duži rok, kao i bez vremenskog ograničenja ukoliko se ista osniva radi izgradnje vodova, komunalne infrastrukture i drugih građevina od javnog interesa ili predstavlja način sporazumnog rješavanja odnosa o kojima se odlučuje u sudskom postupku.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrđuje ovlašteni procjenitelj.

Ukoliko se pravo služnosti osniva na temelju provedenog javnog natječaja na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raspisivanje javnog natječaja radi prodaje nekretnina.

3. Osnivanje prava građenja

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, kao i sve bitne elemente odlukom utvrđuje nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

Visinu naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje ovlašteni procjenitelj.

Pravo građenja u pravilu se osniva na temelju provedenog javnog natječaja te se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raspisivanje javnog natječaja radi prodaje nekretnina.

Grad može javnim natječajem za osnivanje prava građenja propisati posebne uvjete te isti ograničiti na način da se odnosi samo na određeni krug osoba, a može i određenim osobama priznati pravo prvenstva.

Članak 23.

Grad može, na osnovi javnog natječaja, s fizičkim osobama koji nemaju riješeno stambeno pitanje, osnovati pravo građenja na zemljištu u svojem vlasništvu, radi izgradnje obiteljske kuće, s ciljem njihovog stambenog zbrinjavanja.

U smislu prethodnog stavka, fizička osoba - prijavitelj na javni natječaj, u svojstvu investitora, obvezna je o svojem trošku izgraditi zgradu na zemljištu u vlasništvu Grada, prema projektnoj dokumentaciji koju isходи kao investitor uz suglasnost Grada.

Najpovoljniji natjecatelj obvezan je u roku 3 godine od pravomoćnosti građevinske dozvole ishoditi uporabnu dozvolu. Isti rok se u opravdanim slučajevima može produžiti za najduže 2 godine.

U slučaju nastupa opravdanih okolnosti zbog kojih investitor nije u mogućnosti izgraditi zgradu, isto pravo može se priznati osobi koja je u trenutku podnošenja prijave na javni natječaj navedena kao član kućanstva ponuditelja – investitora. Ukoliko nastanu okolnosti zbog kojih je investitoru odnosno članu njegovog kućanstva onemogućena izgradnja, Grad može sljedećem najpovoljnijem natjecatelju priznati pravo investitora uz obvezu da prvoimenovanom najpovoljnijem natjecatelju izvrši povrat uloženog ili ukoliko takva mogućnost ne postoji, može priznat troškove koji su nastali i preuzeti svojstvo investitora.

Najpovoljnijim natjecateljem utvrđuje se natjecatelj koji je ponudio najveći iznos na ime naknade za pravo građenja, a početnu visinu naknade utvrđuje ovlašteni procjenitelj.

Na javni natječaj iz ovog članka, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Ukoliko se zemljište na kojem je osnovano pravo građenja izloži prodaji putem javnog natječaja, nositelju prava građenja iz ovog članka može se priznati pravo prvenstva pod uvjetom da je ispunio sve dospjele novčane obveze prema Gradu, da sudjeluje u postupku natječaja, ispuni sve uvjete natječaja i prihvati sve uvjete iz ponude koja bude utvrđena kao najpovoljnija, osobito prihvatiti najvišu visinu kupoprodajne cijene postignute na javnom natječaju.

4. Ruševine u vlasništvu Grada Malog Lošinja - ruševine

Članak 24.

Grad može, osim raspolaganja ruševinama u smislu prodaje i drugih načina njihovog raspolaganja, raspisati javni poziv fizičkim osobama za zajedničko ulaganje u ruševine radi njihove rekonstrukcije i eventualne dogradnje.

Javni poziv iz prethodnog stavka raspisuje se s ciljem stambenog zbrinjavanja fizičkih osoba koji nemaju riješeno stambeno pitanje, a na sadržaj javnog poziva na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnina kao i odredbe članka 23. ove odluke.

Prilikom raspisivanja javnog poziva za zajedničko ulaganje, Grad u zajedničko ulaganje unosi zemljište na kojem se nalazi ruševina s prijedlogom građevne čestice te se procjenjuje vrijednost nekretnine koja je predmet javnog poziva.

Najpovoljniji natjecatelj jest onaj koji ponudi financijski najpovoljnije rješenje rekonstrukcije i eventualne dogradnje.

Ukoliko najpovoljniji natjecatelj odustane od svoje ponude, Grad Mali Lošinj može to pravo priznati sljedećem najpovoljnijem natjecatelju pod uvjetom da pristane na vrijednost ponude natjecatelja koji je ponudio financijski najpovoljnije rješenje rekonstrukcije i eventualne dogradnje.

Nakon što se utvrdi najpovoljniji natjecatelj, između najpovoljnijeg natjecatelja kao investitora i Grada sklapa se sporazum kojim se utvrđuju međusobna prava i obveze.

Grad Mali Lošinj se može usuglasiti s promjenom investitora jedino ako je član kućanstva najpovoljnijeg natjecatelja ili je njegov pravni sljednik.

Po rekonstrukciji i eventualnoj dogradnji ruševine, Grad Mali Lošinj dozvolit će investitoru uknjižbu prava vlasništva nekretnine u onom omjeru koji odgovara odnosu visine međusobnih ulaganja. Za preostali dio nekretnine koji ostaje u vlasništvu Grada Malog Lošinja sklopit će se ugovor o najmu, a najamnina se utvrđuje sukladno najamnini koja je utvrđena općim aktima Grada i koja se plaća za najam stanova u vlasništvu Grada.

Ukoliko se raspiše javni natječaj za prodaju dijela nekretnine u vlasništvu Grada, investitoru ili njegovom pravnom sljedniku priznaje se pravo prvenstva. Da bi se ostvarilo prvenstveno pravo, osobe koje ostvaruju to pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, ispuniti sve uvjete natječaja, prihvatiti sve uvjete iz ponude koja bude utvrđena kao najpovoljnija, osobito prihvatiti najvišu visinu cijene postignute na javnom natječaju. Ukoliko suvlasnik ne bude odabran kao najpovoljniji natjecatelj, za prodaju nekretnine koja se prodaje potrebna je njegova suglasnost.

5. Ostali načini raspolaganja nekretninama

Članak 25.

Na nekretninama u vlasništvu Grada Gradonačelnik 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.

Gradsko vijeće može na prijedlog Gradonačelnika 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.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Mali Lošinj (»Službene novine PGŽ « 5/03, 15/06, 13/10, 18/13, 32/14, 1/15 - pročišćeni tekst).

Članak 27.

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

KLASA: 947-02/20-01/13

URBROJ: 2213/01-01-20-

Mali Lošinj, prosinca 2020. godine

GRADSKO VIJEĆE
GRADA MALOG LOŠINJA
PREDSJEDNIK
Elvis Živković

Obrazloženje

Grad Mali Lošinj je još 2003. godine donio Odluku o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Mali Lošinj (»Službene novine PGŽ « 5/03) te njezine izmjene i dopune objavljene u Službenim novinama PGŽ br.: 15/06, 13/10, 18/13, 32/14, 1/15 - pročišćeni tekst. Istu je bilo potrebno uskladiti sa Zakonskim propisima koji su se tijekom vremena izmijenili, određene institute je bilo nužno detaljnije razraditi te predvidjeti načine raspolaganja koji istom nisu bili predviđeni.

Sama Odluka se izmijenila u naslovu, nomotehnički se uredila, a osim što su se instituti detaljnije razradili i prilagodili praksi, uvela se i mogućnost raspolaganja ruševinama u vlasništvu Grada na način da se osim raspolaganja ruševinama u smislu prodaje i drugih načina njihovog raspolaganja, predvidjela mogućnost raspisivanja javnog poziva fizičkim osobama za zajedničko ulaganje u ruševine radi njihove rekonstrukcije i eventualne dogradnje s ciljem stambenog zbrinjavanja fizičkih osoba koji nemaju riješeno stambeno pitanje. Odlukom se na sličan način s ciljem stambenog zbrinjavanja isto omogućava i kroz pravo građenja. Odlukom je ujedno omogućeno sklapanje ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta na rok do 50 godina, što za cilj ima poticanje poljoprivrede na području Grada.

S obzirom na izmjene, njihovu narav i količinu, pristupilo se izradi nove odluke te je na savjetovanje sa zainteresiranom javnošću bio upućen prijedlog odluke. Savjetovanje je trajalo od 02.11.2020. godine do 02.12.2020. godine.

Slijedom navedenog, Gradsko vijeće donosi gornju Odluku.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ

KLASA: 947-02/20-01/13
UR.BROJ: 2213/01-01-20-3
Mali Lošinj, 10. prosinca 2020

IZVJEŠĆE S PROVEDENOG JAVNOG SAVJETOVANJA NA PRIJEDLOG

Odluke gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja
(za period 02.11.2020. godine – 02.12.2020. godine)

Rd .br	NAZIV/ IME I PREZIME	CITIRANI DIO TEKSTA	PRIMJEDBA	ODGOVOR/NAPOMENA
1.	Arsen Mujagić	Odluka o gospdarenju nekretninama	Odluka o upravljanju i raspolganju imovinom u vlasništvu Grada Malog Lošinja	Ne prihvaća se. Odluka se odnosi samo na nekretnine, a ne na cjelokupnu imovinu u vlasništvu Grada. Izraz gospodarenje u sebi implicira i izraze upravljanje i raspolaganje.

2.	Arsen Mujagić	Članak 7: Razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom, ukoliko je suvlasnički dio Grada manji od ½ dijela, moguće je u sudskom postupku.	Predlaže se brisati članak	Djelomično se prihvaća. Odredbom će se propisati ukoliko se suvlasnička zajednica razvrgava isplatom da se isto razvrgava u sudskom postupku. Odredba je deklaratorna jer bi se i bez nje, na temelju Zakona o vlasništvu suvlasnička zajednica mogla razvrgnuti.
3.	Arsen Mujagić	Čl.13. Nakon što Povjerenstvo zapisnički odredi najpovoljnijeg natjecatelja, gradonačelnik donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja, na koju natjecatelji imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana primitka odluke.	Promijeniti citirani članak tako da on glasi: Za nekretnine pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina nakon što Povjerenstvo zapisnički utvrdi sve relevantne činjenice o pristiglim ponudama gradonačelnik odlučuje o najpovoljnijem natjecatelju te donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.	Ne prihvaća se. Odluka kojom gradonačelnik utvrđuje najpovoljnijeg natjecatelja odluka je kojom se samo utvrđuje najpovoljniji natjecatelj kojeg je Povjerenstvo zapisnički odredilo te je tom utvrđenju sukladna. Ista nije odluka kojom se odlučuje o raspolaganju nekretninom, tj. ne predstavlja raspolaganje imovinom – to je samo tehnička odluka deklaratorne naravi jer je netko drugi (povjerenstvo) izradio rang-listu.
4.	Arsen Mujagić	Čl.13. Nakon što Povjerenstvo zapisnički odredi najpovoljnijeg natjecatelja, gradonačelnik donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja, na koju natjecatelji imaju pravo prigovora u roku od 8 dana od dana primitka odluke.	Dodati novi stavak iza citiranog: Nakon što Povjerenstvo zapisnički utvrdi sve relevantne činjenice gradonačelnica utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja, te dostavlja svoj prijedlog Gradskom vijeću na odlučivanje. Odluku o prodaji donosi	Ne prihvaća se. Odluka kojom se odlučuje o prodaji nekretnine, odluka je nadležnog tijela kojom se odlučuje o raspisivanju javnog natječaja za prodaju određene nekretnine. Na osnovi te odluke pokreće se postupak njezine prodaje, a odluka kojom gradonačelnik utvrđuje

			Gradsko vijeće.	najpovoljnijeg natjecatelja odluka je kojom se samo utvrđuje najpovoljniji natjecatelj kojeg je Povjerenstvo zapisnički odredilo te je tom utvrđenju sukladna. Ista nije odluka kojom se odlučuje o prodaji nekretnine, tj. ne predstavlja raspolaganje imovinom – to je samo tehnička odluka deklaratorne naravi jer je netko drugi (povjerenstvo) izradio rang-listu.
5.	Arsen Mujagić	<p>Članak 13.</p> <p>Pravo kupnje nekretnine temeljem najpovoljnije ponude ograničava se pravom prvenstva u korist vlasnika nekretnine kada se nekretnina izložena natječajem u cjelini ili jedan njezin dio nalazi u neposrednoj blizini njihove nekretnine s izravnim ili bez izravnog dodira gdje su međe međusobno udaljene do 30 m i koju kao zakupnici zemljište koriste sukladno članku 15. stavku 1. točka 1. i 3. ove Odluke ili posjednika nekretnine koja je u vlasništvu Grada i drže je u mirnom i nesmetanom posjedu, a nekretnina koju drže u posjedu je u takvom stanju da Grad nema opravdanog gospodarskog niti drugog interesa imati je u svom vlasništvu (nekretnine površine do 50 m², a u opravdanim slučajevima zaključkom gradonačelnika površine do 100 m² iz razloga što je cijela nekretnina u naravi do te veličine pa je nije isplativo cijepati), a ista se ne može privesti samostalnoj namjeni utvrđenoj u prostorno planskoj dokumentaciji, sve uz uvjet da nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu.</p>	Predlaže se brisati stavak	<p>Djelomično se prihvaća.</p> <p>Odredbom će se obuhvatiti samo osobe koje imaju s Gradom sklopljen ugovor o zakupu kao valjanu pravnu osnovu za korištenje nekretnine. Nekretnina se prodaje putem javnog natječaja prema najvišoj cijeni postignutoj na natječaju temeljem zakonskih odredbi pa je irelevantno hoće li se prodaja izvršiti prema ponuditelju ili prema prihvatitelju, a namjera je zaštititi određene kategorije građana koje uz okućnicu imaju zakupni odnos s Gradom.</p>