



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD DELNICE
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/24-01/05
URBROJ: 2170-6-40-1-24-01
Delnice, _____ 2024. godine

Gradsko vijeće Grada Delnica, na temelju članka 35., stavka 2. u svezi sa stavkom 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 129/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst), 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 40. Statuta Grada Delnica (Službene novine Grada Delnica“ 02/21), na prijedlog Gradonačelnice, današnjeg dana donosi sljedeću

ODLUKU O GOSPODARENJU ZEMLJIŠTEM U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se nadležnost, uvjeti, način postupanja Grada Delnica (u daljnjem tekstu: Grad) u vezi s upravljanjem i raspolaganjem zemljištem u vlasništvu Grada.

(2) Stjecanje i otuđenje nekretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

(3) Odredbe ove Odluke koje se odnose na nekretnine na odgovarajući način primjenjuju se i na raspolaganje pokretninama.

Članak 2.

(1) Ova Odluka ne primjenjuje se na postupke uređene drugim aktima Grada i to:

- zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada,
- prodaje i davanja u najam stanova u vlasništvu Grada,
- raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada uz korištenje potpora,
- davanja na privremeno korištenje i drugo raspolaganje javnim površinama u vlasništvu

Grada,

- davanja u zakup poljoprivrednog i građevinskog neizgrađenog zemljišta u vlasništvu Grada.

(2) Ova Odluka **ne primjenjuje** se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

(3) Za obavljanje tekućih i administrativnih poslova koji se odnose na gospodarenje poslovnim prostorima, stanovima, objektima koji se koriste za potrebe odgojnih i kulturnih ustanova, sportskim objektima, zemljištem u poslovnim zonama, neizgrađenim građevinskim i poljoprivrednim zemljištem, gospodarenje cestama, javnim zelenim površinama i drugim nekretninama vezanim uz komunalnu infrastrukturu koji su uređeni drugim aktima Grada, nadležan je upravni odjel u čijoj su nadležnosti poslovi koji se odnose na komunalni sustav, imovinu, promet, zaštitu okoliša, gospodarstvo i prostorno planiranje.

Članak 3.

(1.) Raspolaganje nekretninama, u smislu ove Odluke, smatra se:

1. prodaja nekretnina,
2. zamjena nekretnina,
3. stjecanje nekretnina za korist Grada (npr. kupnja, primanje darovanja, nasljeđivanje-ošasna imovina i sl.) ,
4. darovanje nekretnina,
5. osnivanje prava služnosti ili tereta na nekretninama,
6. osnivanje prava građenja na nekretninama,
7. razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Članak 4.

(1) Tijela Grada gospodare nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada.

(2) Akte o stjecanju, otuđenju i drugom raspolaganju nekretninama 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 nekretnine donosi Gradonačelnik, ako nije drukčije propisano.

(3) Akte o stjecanju, otuđenju i drugom raspolaganju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine donosi Gradsko vijeće.

Članak 5.

(1) Akte koji se odnose na gospodarenje nekretninama u vlasništvu Grada, o kojima odluku donosi Gradsko vijeće Grada Delnica, prethodno razmatra Odbor Gradskog vijeća u čijoj su nadležnosti poslovi vezani uz raspolaganje nekretninama, (u daljnjem tekstu: Odbor) i o tome donosi zaključak.

(2) Akte koji se odnose na stjecanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada, o kojima odluku donosi Gradonačelnik Grada Delnica prethodno razmatra Komisija za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Grada Delnica koju imenuje Gradonačelnik (u daljnjem tekstu: Komisija), a koja broji 5 članova.

II. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA

Članak 6.

Nekretninama u vlasništvu Grada, tijela nadležna za njihovo gospodarenje mogu raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom, posebnim propisima ili ovom Odlukom drugačije utvrđeno.

Članak 7.

Tržišna cijena nekretnine, u smislu ove Odluke, je cijena izražena u novcu utvrđena na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka - procjenitelja sukladno važećim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

1. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 8.

(1) Prodaja nekretnina sukladno odredbama ove Odluke provodi se temeljem **Godišnjeg plana o prodaji nekretnina** kojeg donosi Gradsko vijeće Grada Delnica u pravilu u vrijeme donošenja Proračuna Grada.

(2) Grad **može iznimno prodati** nekretninu koja nije obuhvaćena Godišnjem planom prodaje nekretnina ako za to postoji opravdani gospodarski ili drugi interes Grada, o čemu će Zaključak donijeti nadležno tijelo i članka 4. ove Odluke.

Članak 9.

Nekretnine u vlasništvu Grada Delnica prodaju se na sljedeće načine:

1. javno ili
2. neposrednom pogodbom.

1.1. JAVNA PRODAJA

Članak 10.

(1) Odluku o javnoj prodaji, uvjetima i početnoj cijeni, donosi tijelo nadležno za donošenje odluke o raspolaganju nekretninama sukladno odredbama ove Odluke, nakon što se na propisan način utvrdi tržišna vrijednost nekretnina.

(2) Stručne i administrativne poslove vezane uz pripremu akata koji se odnose na raspisivanje javnog natječaja obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova, ako drukčije nije propisano ovom Odlukom ili drugim aktima Grada.

Članak 11.

(1) Prodaja nekretnina javni putem može se provoditi u obliku:

1. **javnog nadmetanja** koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba koje će putem usmene javne dražbe ostvariti interes za raspolaganje ponuđenim nekretninama

2. **prikupljanja ponuda na temelju javnog natječaja.**

(2) Prodaja javnim putem objavit će se u dnevnom tisku, na web stranici te oglasnoj ploči Grada Delnica.

(3) Rok za davanje ponuda počinje teći od prvoga sljedećeg dana nakon objave obavijesti o raspisivanju javnog nadmetanja odnosno natječaja u dnevnom tisku.

Članak 12.

(1) **Javni poziv za javno nadmetanje putem usmene javne dražbe** radi prodaje nekretnine sadrži:

1. opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, zatim npr. etažu u kojoj se nalazi nekretnina i poziciju na etaži kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave natječaja),

2. početnu cijenu nekretnine,

3. rok za podnošenje prijave, koji iznosi najmanje 8 dana,
 4. iznos i način plaćanja jamčevine,
 5. naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
 6. naznaku da će se povrat jamčevine izvršiti u korist računa s kojeg je uplaćena u slučaju da ponuđač ne bude izabran,
 7. mjesto, datum i vrijeme održavanja javnog nadmetanja,
 8. odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu o stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor),
 9. odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati prijave za sudjelovanje u javnom nadmetanju,
 10. odredbu da se prvim najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je ponudio najvišu zadnju ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe,
 11. odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati ponudu ponuditelja koji je ponudio najvišu zadnju ponuđenu cijenu,
 12. odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
 13. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odnosno da ponuditelji nepotpunih prijava i prijave podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja koji se provodi putem usmene javne dražbe,
 14. odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
 15. rok zaključenja ugovora o kupoprodaji,
 16. rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
 17. odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu,
 18. naznaku da će se tabularna isprava za upis prava vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i kamate obračunate na zakašnjelu uplatu),
 19. odredbu da kupac snosi troškove izrade geodetskog elaborata i troškove izrade procjene nekretnine,
 20. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
 21. odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili na neki drugi natječajem propisan način.
- (2) Javno nadmetanje može sadržavati i druge posebne uvjete i odredbe naročito kada je u pitanju prodaja građevinskog zemljišta namijenjenog za gradnju obiteljske kuće i to:
1. Ishoditi građevinsku dozvolu najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine,
 2. Najkasnije u roku od 120 dana od dobivanja građevinske dozvole započeti s radovima njezine izgradnje, uz obvezu dostave gradu pisana obavijesti o tome,
 3. U skladu sa važećim propisima kojima se regulira gradnja, izvršiti gradnju.
- (3) U slučaju nepridržavanja odredbi iz stavka 2. ovog članka,** kupac gubi pravo na povrat uplaćene kupoprodajne cijene, a kupoprodajni se ugovor raskida što znači da se na nekretnini koja je predmet prodaje, bez ikakvog dopuštenja kupca, opet upisuje pravo vlasništva Grada Delnica.

(4) Ukoliko je javno nadmetanje raspisano za nekretnine koje su namijenjene obavljanju gospodarskih ili društvenih djelatnosti natječaj može sadržavati i odredbu za dostavom detaljnog opisa sadržaja koji bi se na njoj izgradili.

Članak 13.

- (1) Javno nadmetanje provodi nadležno tijelo iz članka 5. ove Odluke (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo).
- (2) Nadležno tijelo donosi odluke većinom glasova svih članova.
- (3) Javno nadmetanje može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje zemljišta.

Članak 14.

- (1) Pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji mora sadržavati:
 1. potpisan zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime natjecatelja i prebivalište (za fizičku osobu) odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu) te oznaka rednog broja zemljišta za koji se podnosi prijava, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
 2. dokaz o uplaćenju jamčevine,
 3. potpisanu natječajnu dokumentaciju (natječajni uvjeti),
 4. presliku osobne iskaznice (za fizičku osobu iz RH),
 5. presliku putovnice (za fizičku osobu iz inozemstva),
 6. izvornik, ovjerena preslika ili prijepis Rješenja o upisu u sudski registar ili Izvod iz sudskog registra ne stariji od 30 dana (za pravnu osobu iz RH),
 7. izvornik ili ovjerena preslika Obrtnice (za domaću fizičku osobu – obrtnika),
 8. ovjereni prijevod izvornika isprave o registraciji tvrtke u matičnoj državi (za pravnu osobu iz inozemstva).
- (2) Prijava iz stavka 1. ovoga članka predaje se u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Delnice, Trg 138. brigade HV 4, s napomenom - "Prijava na licitaciju za prodaju zemljišta - ne otvarati".

Članak 15.

Nadležno tijelo upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije predsjedavajući nadležnog tijela utvrđuje broj pristiglih prijava i zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet.

Ako nadležno tijelo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.

Nadležno tijelo utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz akta o raspisivanju javnog nadmetanja za pristup licitaciji te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući započinje s licitacijom.

Nakon unošenja podataka o natjecateljima u zapisnik, licitacija započinje s natjecateljima koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji.

Članak 16.

- (1) Nadležno tijelo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, time da početna ponuda cijene u prvom krugu ne može biti niža od one objavljene u aktu o raspisivanju javnog nadmetanja.
- (2) Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.
- (3) U drugom i trećem, zadnjem krugu, početna ponuda cijene je najviša ponuđena cijena iz prethodnog kruga.

(4) Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (galama, šetnja ili izlazak iz prostorije, ometanje drugih natjecatelja i slično) nadležno tijelo ima pravo prekinuti licitaciju i predložiti tijelu koje je raspisalo javno nadmetanje donošenje odluke o ponovnom raspisivanju javnog nadmetanja.

Članak 17.

(1) Prva licitacija za određenu nekretninu može se održati ako na licitaciji sudjeluju najmanje tri natjecatelja koji udovoljavaju uvjetima javnog natječaja.

(2) Ako ne uspije prva licitacija, nadležno tijelo će predložiti tijelu koje je raspisalo javno nadmetanje donošenje odluke o ponovnom raspisivanju javnog nadmetanja, time da se u objavi naznačuje da je to drugo po redu.

(3) Druga licitacija može se održati ako na istoj sudjeluju najmanje dva natjecatelja koja udovoljavaju uvjetima javnog nadmetanja.

(4) Licitacije iz stavka 1. i 3. ovoga članka smatraju se neuspjelim ako poslije trećeg poziva nije ponuđena cijena veća od početne.

Članak 18.

Ako druga licitacija u smislu članka 17. ove Odluke ne uspije, odluku o ponovnom raspisivanju javnog nadmetanja ili odustanku od daljnje prodaje nekretnine na prijedlog Nadležnog tijela iz članka 4. ove Odluke, donosi tijelo Grada u koje je raspisalo javno nadmetanje.

Članak 19.

(1) Ako najpovoljniji ponuditelj na samoj licitaciji ili kasnije odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora/predugovora nema pravo na povrat jamčevine.

(2) Smatrat će se da je najpovoljniji ponuditelj odustao od sklapanja ugovora/predugovora iz stavka 1. ovoga članka i u slučaju kada ne potpiše zapisnik o provedenoj licitaciji.

(3) Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene vratit će se položena jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 20.

(1) O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

(2) Zapisnik sadrži podatke o datumu i vremenu održane licitacije, imenima članova nadležnog tijela, podatke o zemljištu, početnoj (jediničnoj i ukupnoj) prodajnoj cijeni, sudionicima licitacije, podnesenim prijavama te postignutoj prodajnoj cijeni.

(3) U znak prihvaćanja zapisnika iz stavka 2. ovoga članka, zapisnik potpisuju prisutni natjecatelji i članovi nadležnog tijela.

(4) Nakon završene licitacije zainteresiranim natjecateljima se, na njihov zahtjev, uručuje preslika zapisnika.

(5) Ako natjecatelj ne potpiše zapisnik i smatra da postupak licitacije nije pravilno proveden, ima pravo u roku od pet dana od provedene licitacije uložiti prigovor nadležnom tijelu iz članak 4. ove Odluke.

(6) Nadležno tijelo je dužno prigovor s izvješćem o provedenom javnom natječaju dostaviti tijelu koje je raspisalo javno nadmetanje, koji donosi odluku po prigovoru.

(7) Odluka iz prethodnog stavka ovoga članka dostavlja se podnositelju prigovora.

Članak 21.

(1) Javni natječaj obvezno sadrži:

1. opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, zatim npr. etažu u kojoj se nalazi nekretnina i poziciju na etaži kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave natječaja)
2. početnu cijenu nekretnine
3. rok za podnošenje prijave, koji je najmanje 8 dana od dana objave poziva u dnevnom tisku,
4. iznos i način plaćanja jamčevine,
5. naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
6. naznaku da će se povrat jamčevine izvršiti u korist računa s kojeg je uplaćena u slučaju da ponuđač ne bude izabran
7. mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda
8. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor)
9. odredbu da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je ponudio najvišu ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja,
10. odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati ponudu ponuditelja koji je odustao,
11. odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
12. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
13. odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«
14. rok zaključenja ugovora o kupoprodaji,
15. rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
16. odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu,
17. naznaku da će se tabularna isprava za upis prava vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i kamate obračunate na zakašnjelu uplatu),
18. obvezu kupca, ukoliko padne u zakašnjenje s plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
19. pravo Grada da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača, te da pritom ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni troškove sudjelovanja ponuditelja u natječaju,
20. pravo Grada da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, te da pritom ne snosi nikakvu odgovornost prema izabranom ponuditelju,
21. pravo prodavatelja da, kada kupac padne u zakašnjenje s plaćanjem više od 45 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
22. odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog natječaja,
23. odredbu da punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) je dužan najkasnije do otvaranja pisanih ponuda dostaviti punomoć za zastupanje, ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati otvaranju pisanih ponuda,

24. izreku da se obavijest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku a da se tekst javnog natječaja objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na internetskim stranicama Grada,

25. odredbu da kupac snosi troškove izrade geodetskog elaborata i troškove izrade procjene nekretnine,

26. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine

27. odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili na neki drugi natječajem propisan način.

(2) Javni natječaje može sadržavati i druge posebne uvjete i odredbe naročito kada je u pitanju prodaja građevinskog zemljišta namijenjenog za gradnju obiteljske kuće i to:

1. Ishoditi građevinsku dozvolu najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine,

2. Najkasnije u roku od 120 dana od dobivanja građevinske dozvole započeti s radovima njezine izgradnje, uz obvezu dostave gradu pisana obavijesti o tome,

3. U skladu sa važećim propisima kojima se regulira gradnja, izvršiti gradnju.

(3) U slučaju nepridržavanja odredbi iz stavka 2. ovog članka, kupac gubi pravo na povrat uplaćene kupoprodajne cijene, a kupoprodajni se ugovor raskida što znači da se na nekretnini koja je predmet prodaje, bez ikakvog dopuštenja kupca, opet upisuje pravo vlasništva Grada Delnica.

(4) Ukoliko je javni natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju gospodarskih ili društvenih djelatnosti natječaj može sadržavati i odredbu za dostavom detaljnog opisa sadržaja koji bi se na njoj izgradili.

(5) Obavijest o natječajnom postupku objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelovit tekst natječaja se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na internetskim stranicama Grada.

Članak 22.

Na temelju prijedloga Nadležnog tijela koje je provelo postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe odnosno putem javnog natječaja, uz dostavljeni zapisnik i odluke iz članka 20. ove Oduke, Gradonačelnik donosi akt o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te s njime u ime Grada sklapa kupoprodajnim ugovor.

Članak 23.

(1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju putem usmene javne dražbe ili u postupku javnog natječaja, dužne su uplatiti jamčevinu kako slijedi:

1. za nekretnine čija je početna cijena do 5.000,00 eura, u iznosu od 10% utvrđene početne cijene

2. za nekretnine čija je početna cijena od 5.000,01 do 10.000,00 eura u iznosu od 15% utvrđene početne cijene

3. za nekretnine čija je početna cijena od 10.000,01 do 20.000,00 eura u iznosu od 20% utvrđene početne cijene

4. za nekretnine čija je početna cijena veća od 20.000,00 eura u iznosu od 25% utvrđene početne cijene

(2) Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Grad će vratiti jamčevinu u **roku od 30 dana** od konačne Odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

(3) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 24.

(1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

(2) Grad će izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

(3) Gradonačelnik, uz prethodno pozitivno mišljenje nadležne Komisije, po zamolbi odabranog ponuditelja može odlukom dopustiti plaćanje kupoprodajne cijene u više obroka.

(4) Obročno plaćanje odobrava se pod uvjetom da je:

1. mjesečni obrok iznosi najmanje 100,00 eura, osim zadnjeg obroka koji čini razliku do pune kupoprodajne cijene,

2. najduži rok za isplatu kupoprodajne cijene iznosi 36 mjeseci (3 godine).

(5) U slučaju obročne otplate iz prethodnog stavka ovoga članka, Gradonačelnik će izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene.

(6) Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem pojedinog obroka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca tog obroka do dana plaćanja.

(7) Ukoliko kupac ne uplati dva dospjela obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu s prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti drugi neplaćeni obrok, a ako kupac u roku od devedeset (90) dana od dospelosti svih neisplaćenih obroka na naplatu iste ne plati, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

1.2. PRODAJA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 25.

(1) Grad će na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenje ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenje ili detaljnim planom uređenja

3. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

(2) Ne može biti predmet prodaje temeljem odredbe prethodnog stavka zemljište koje se sukladno posebnim propisima ne može otuđiti (javne površine, cestovno zemljište i sl.)

Članak 26.

Grad može nekretnine prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni i to:

1. ako je riječ o jedinici lokalne i područne samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa

2. u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice u korist jednog ili više suvlasnika i

3. u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim propisima.

Članak 27

(1) Nekretnine se iznimno mogu prodati bez javnog natječaja i po tržišnoj cijeni u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima.

(2) Troškove procjene nekretnine snosi kupac.

2. DAROVANJE

Članak 28.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka Grada, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Grada.

Članak 29.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati u svrhu:

1. ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom,
2. ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom,
3. ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
4. provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje,
5. provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo,
6. provođenja programa demografske obnove,
7. provođenja programa gospodarenja otpadom,
8. provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.
9. neke druge svrhe predviđene posebnim propisima.

Članak 30.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 28. ove Odluke u kojem mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

Članak 31.

Uz zahtjev za darovanje nekretnine potrebno je priložiti:

1. zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak,
2. posjedovni list, kopija katastarskog plana, a po potrebi i uvjerenje o identifikaciji
3. lokacijska informacija, ne starija od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
4. potvrda o tome je li podnjet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
5. dokaz da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu,
6. idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru, lokacijska dozvola za predloženi zahvat u prostoru ukoliko postoji ili sl.
7. po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu Grada.

Članak 32.

(1) Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje. Troškove procjene nekretnine snosi obdarenik.

(2) Odluku o darovanju nekretnina donosi tijelo nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

(3) Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko pravne osobe iz članka 28. ove Odluke imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Članak 33.

U ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, unosi se i:

1. procijenjena tržišne vrijednosti nekretnine,
2. namjenu za koju se nekretnina daruje
3. rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti
4. raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku
5. raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom osobe iz članka 2. ove Uredbe (primjerice: oštećivanje kulturnog dobra, znatna oštećenja na zgradi, uništavanje zaštićenog dijela prirode i sl.)
6. zabranu otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Grada, a zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine upisat će se u zemljišnoj knjizi istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine
7. raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Grada,
8. točan iznos i pravna osnova potraživanja obdarenika prema Gradu, na dan potpisivanja ugovora o darovanju, te klauzula kojom se obdarenik odriče navedenih potraživanja prema Gradu, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Gradu koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju,
9. tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

Članak 34.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada potpisuje Gradonačelnik.

3. PRAVO GRAĐENJA NA NEKRETNINI

Članak 35.

(1) Na nekretninama u svom vlasništvu Grad može osnovati pravo građenja u korist druge fizičke ili pravne osobe radi građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

(2) Pravo građenja na nekretnini Grada daje se na osnovi javnog natječaja, a iznimno bez provedbe javnog natječaja kada je propisano zakonom ili posebnim propisima.

(3) Na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke koje se odnose na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnina, uz primjenu odredbi ove glave i odredbi o pravu građenja sukladno zakonu i posebnim propisima.

(4) Pravo građenja na zemljištu osniva se na određeno vrijeme, a iznimno i na neodređeno.

(5) Rok na koji se osniva pravo građenja kao i sve druge bitne elemente, odlukom utvrđuje nadležno tijelo iz ove Odluke, dok se međusobni odnosi reguliraju ugovorom o

osnivanju prava građenja. Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama zakona.

(6) Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt prelazi u vlasništvo Grada, slobodan od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz mogućnost Grada dati nositelju prava građenja onoliko naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje.

Članak 36.

(1) Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada, osim kad je drukčije propisano.

(2) Visinu naknade i način njezina plaćanja za osnovano pravo građenja utvrđuje nadležno tijelo ove Odluke na temelju nalaza ovlaštenog procjenitelja. Početna visina naknade ne može biti niža, ali može biti viša od naknade utvrđene po ovlaštenom procjenitelju.

(3) O oslobađanju od plaćanja naknade odlučuje nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o procjeni nekretnine i to kada se radi o osnivanju prava građenja u korist pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

(4) Naknada za osnovano pravo građenja može se utvrditi u jednokratnom iznosu ili u jednakim mjesečnim ili godišnjim obrocima. Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se način plaćanja, broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

Članak 37.

(1) Javni natječaj sadrži:

1. opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnine, broj zemljišnoknjižne čestice, zemljišnoknjižnog uloška, katastarsku općinu, površinu nekretnine, suvlasnički dio, etažu, adresu ili područje mjesnog odbora na kojem se nekretnina nalazi, eventualne terete na istoj i slično),

2. rok na koji se osniva pravo građenja,

3. početni iznos naknade za pravo građenja,

4. rok za podnošenje prijave koji iznosi najmanje 15 dana,

5. visinu jamčevine i oznaku računa Grada na koji se ista uplaćuje,

6. mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda,

7. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,

8. odredbu tko može sudjelovati na natječaju,

9. odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,

10. odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,

11. odredbu o pravu Grada da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja, a da pritom Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecatelju niti troškove sudjelovanja u natječaju i pripreme dokumentacije za natječaj,

12. odredbu o pravu Grada da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, a da pritom Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecatelju,

13. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,

14. odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu,

15. odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerene preslike potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana,

16. odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,

17. odredbu o obvezi dostave dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,

18. odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog natječaja,

19. odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati.

(2) Javni natječaj može sadržavati:

1. odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Grada,

2. odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Grada ugovor može raskinuti,

3. odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,

4. napomenu da se ugovor o osnivanju prava građenja može raskinuti ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje gradnje, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,

5. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja može raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,

6. odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Gradu prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz mogućnost Grada nositelju prava građenja dati onoliko naknada za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje,

7. odredbu o obvezi plaćanja troška izrade procjemenog elaborata kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine odnosno naknada za osnivanje prava građenja,

8. obvezu dostave osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije ili zadužnice ili bjanko zadužnice,

9. druge uvjete i odredbe.

(3) Tekst natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči Grada i internet stranicama Grada, a obavijest o objavljenom natječaju u dnevnom tisku.

(4) Po provedenom javnom natječaju i donošenju odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja sklopit će se ugovor kojim će se urediti međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Članak 38.

(1) Kriterije za osnivanje prava građenja na pojedinoj nekretnini, njihovo rangiranje i bodovanje (vrednovanje), utvrđuje Odluku o darovanju nekretnina donosi, tijelo nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

(2) Kriteriji za ocjenu ponude jesu:

1. značaj programa ulaganja u odnosu na prioritete Grada,

2. doprinos projekta razvoju Grada,

3. iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta,

4. broj novozaposlenih, poštivanje održivosti (pametnog razvoja),

4. ekološki standardi,

5. uvođenje novih tehnologija, inovacije, bonitet i reference investitora te drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu.

(3) Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ispuni sve uvjete natječaja, uključivo kriterije za ocjenu ponude navedene u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda sukladno stavku 1. ovog članka, i ponudi najviši iznos naknade.

(4) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći najpovoljniji ponuditelj uz uvjet da ponuđena naknada nije niža od početne naknade.

(5) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

(6) Uvjeti iz stavaka 1., 2., 3., 4. i 5. ovog članka objavit će su javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja.

Članak 39.

Odluku sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem, donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o procjeni nekretnine, sukladno na javnom natječaju postignutoj visini naknade za pravo građenja.

Članak 40.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja s najboljim ponuditeljem sklapa Gradonačelnik.

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 41.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Grada, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Grada nositelju prava građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje.

(2) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom i koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.

(3) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da će se ugovor raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

(4) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora te da osnivač prava građenja ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor.

(5) Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.

(6) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Članak 42.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom se po isteku roka na koje je pravo građenja osnovano isto može produžiti.

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom se nositelju prava građenja omogućava da po isteku prava građenja, na nekretnini na kojoj je bilo osnovano pravo građenja, ima pravo prvenstva pri ponovnom osnivanju prava građenja. S nositeljem prava građenja novi ugovor odnosno dodatak ugovoru o osnivanju prava građenja se sklapa neposrednom pogodbom.

(3) Ukoliko ugovor o osnivanju prava građenja sadrži odredbu o pravu prvenstva, nositelj prava građenja obvezan je u roku od 60 dana prije isteka ugovora kojim je pravo građenja osnovano, pred nadležnim Nadležno tijelom započeti rješavanje imovinskopravnih odnosa.

Članak 43.

(1) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka na koji je osnovano pravo građenja samo uz pisanu suglasnost nadležnog tijela iz ove Odluke, ovisno o procjeni nekretnine ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

(2) Nositelj osnovanoga prava građenja mora, uz podneseni zahtjev za izdavanje suglasnosti na prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovoga članka kojom pod kaznom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

(3) Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospeljuću.

(4) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti, ugovor se raskida.

(5) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja odmah nakon dostave suglasnosti.

Članak 44.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja samo uz suglasnost nadležnog tijela iz ove Odluke, ovisno o procjeni nekretnine, a najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja.

4. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 45.

(1) Razvrgnuće ili dioba može se provesti izravnim pregovorima i u sporazumu sa suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo ili sudskim putem. Suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća, u granicama mogućeg i dopuštenog.

(2) Suvlasnička zajednica nekretnina razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnina kada je to moguće.

(3) U slučaju da geometrijska dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine, može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

(4) Suvlasnička zajednica nekretnina može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća, ako nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine, ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad.

(5) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz članka 3. ove Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice na način iz stavka 3. i 4. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Članak 46.

(1) Grad će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica geometrijskom diobom na nekretninama na kojima se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, javnih ili drugih objekata ili javnih zelenih površina od značaja za Grad, u kojem slučaju snosi troškove izrade dokumentacije nužne za izradu i provedbu parcelacijskog elaborata i ostale troškove.

(2) Ukoliko geometrijsku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za izradu i provođenje parcelacijskog elaborata i ostalih troškova, ukoliko se drugačije ne dogovore.

Članak 47.

Suvlasnička zajednica nekretnina između Grada i trećih osoba može se razvrnuti i prodajom neposrednom pogodbom na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika kada nije moguća fizička dioba ili Grad nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine.

5. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 48.

- (1) Grad može zamjenjivati nekretnine s nekretninama u vlasništvu drugih osoba radi:
1. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima;
 2. okrupnjivanja zemljišta u vlasništvu Grada, a korist stjecanja nekretnine u vlasništvo je veća ili jednaka od koristi koju Grad ima od vlasništva nekretnine koju zamjenjuje,
 3. kada je mogućnost zamjene propisana posebnim propisom ili sukladno posebnom propisu postoji obveza otkupa od strane Grada ili obveza prijenosa nekretnine u vlasništvo Grada a zamjena nekretnina predstavlja manji teret za proračun Grada ili u postupku izvlaštenja,
 4. rješavanja imovinskopravnih sporova te u slučajevima kada je to od bitnog interesa za Grad (npr. za potrebe prostornog uređenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice, formiranja građevinske parcele, gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata javne namjene, okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta ili formiranja većih površina građevinskog zemljišta i dr.).
 5. razvrgnuća suvlasničke zajednice u slučaju iz članka 49., stavka 3. ove Odluke.

Članak 49.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, a iznimno, izravnom pogodbom u slučajevima propisanim u članku 52., stavku 1., podstavku 3. ove Odluke.

Članak 50.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Članak 51.

(1) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu.

(2) Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se može isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

Članak 52.

Na provođenje javnog natječaja za zamjenu nekretnina kao i na sklapanje ugovora o zamjeni na odgovarajući način primjenjuju se odredbe o prodaji nekretnina iz ove Odluke.

6.. PRAVO SLUŽNOSTI**Članak 53.**

(1) Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima mogu se osnivati, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodova, vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telefonske mreže, elektroničke komunikacijske infrastrukture, građevina od javnog interesa, formiranja kolnih pristupa, postavljanja druge komunalne infrastrukture, sporazumnog rješavanja imovinskopravnih odnosa ili za svaku razumnu svrhu, u skladu s dokumentima prostornog uređenja Grada te propisima.

(2) Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima. Iznimno, može se raspisati i javni natječaj u slučaju kada za osnivanje tog prava postoji interes najmanje dva korisnika.

(3) Odluku o osnivanju prava služnosti, donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine, a kad se služnost osniva bez naknade, odluku donosi Gradonačelnik.

(4.) Temeljem odluke o osnivanju prava služnosti iz prethodnog stavka ovog članka, Gradonačelnik i stjecatelj prava služnosti sklapaju ugovor kojim međusobno uređuju svoja prava i obveze.

(5.) Ugovorom će se utvrditi pravo Grada da ukine osnovanu služnost ukoliko ona izgubi razumnu svrhu radi koje je osnovana.

Članak 54.

(1) Za ustanovljenu služnost plaća se naknada Gradu, osim ako nije drukčije određeno posebnim propisima ili odlukom nadležnog tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

(2) Naknadu za osnovano pravo služnosti plaća ovlaštenik prava služnosti u visini koju procjenjuje ovlaštena procjenitelj odnosno u visini naknade postignute javnim natječajem ili na način utvrđen posebnim propisima ili aktima Grada.

(3) Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno za cijeli vremenski period na koje je osnovano ili u jednakim mjesečnim ili godišnjim iznosima ovisno o visini naknade.

(4) Ovlaštenik prava služnosti dužan je uz naknadu iz stavka 1. nadoknaditi i troškove procjemenog elaborata i izrade geodetskog elaborata, ukoliko isti nastanu.

Članak 55.

(1) Pravo služnosti na nekretninama može se osnovati na određeno ili neodređeno vrijeme.

(2) Na neodređeno vrijeme može se osnovati samo služnost koja se, sukladno posebnim propisima, osniva bez naknade ili ako tako izričito odredi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

(3) Prethodni stavci ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na slučaj zasnivanja prava osobnih služnosti.

(4) Postupak i određivanje visine naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama radi polaganja elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) i druge opreme te pristup i zajedničko korištenje istih uređuje se posebnim Pravilnikom.

7. ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)

Članak 56.

(1) Na nekretninama u vlasništvu Grada može se dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo, hipoteka) u korist drugih osoba, ukoliko je to u interesu za ostvarivanje funkcija Grada ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada (npr. financiranje izgradnje ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme i slično).

(2) Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o visini hipoteke.

8. PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE

Članak 57.

(1) Grad Delnice kao vlasnik ili suvlasnik posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu drugih osoba te mijenjaju vlasnički odnosi na posebnim dijelovima građevine, ukoliko isto dozvole svi ostali suvlasnici građevine (izvanredno upravljanje).

(2) Odluku iz prethodnog stavka donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

II. STJECANJE

Članak 58.

(1) Postupak stjecanja nekretnina i stvarnih ili drugih prava na nekretninama pokreće se na inicijativu upravnog tijela kojem je potrebna predmetna nekretnina ili stvarno odnosno drugo pravo na nekretnini, sukladno odredbi članka 5. ove Odluke.

(2) Nadležni upravni odjel dužan je osigurati sredstva na poziciji Proračuna Grada potrebna za predloženo stjecanje.

Članak 59.

(1) Postupke koji prethode sklapanju pravnog posla radi stjecanja vlasništva ili drugih stvarnih prava te drugih prava na nekretninama u ime i za korist Grada ~~Delnice~~ provodi upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove temeljem obrazloženog i odgovarajućom dokumentacijom potkrepljenog zahtjeva nadležnog upravnog odjela .

(2) Prije donošenja odluke o stjecanju izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine.

1. STJECANJE VLASNIŠTVA

Članak 60.

(1) Odluku o stjecanju prava vlasništva na nekretnini u korist Grada donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

(2) Grad vlasništvo nekretnina može stjecati na sljedeće načine:

1. kupnjom
2. prihvatom darovanja
3. nasljeđivanjem
4. stjecanje vlasništva temeljem posebnih zakona

1.2. KUPNJA NEKRETNINA

Članak 61.

(1) Postupak kupnje nekretnina pokreće se na inicijativu nadležnog upravnog odjela koji upućuje obrazloženi i odgovarajućom dokumentacijom potkrepljeni zahtjev upravnom odjelu nadležnom za imovinsko-pravne poslove.

(2) U zahtjevu, uz ostalo, mora biti navedena namjena za koju se nekretnina kupuje te stavka u Proračunu Grada na kojoj su osigurana ili će biti osigurana sredstva za kupnju.

(3) Postupke koji prethode sklapanju kupoprodajnog ugovora provodi upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Članak 62.

(1) Prije donošenja odluke o kupnji nekretnine za korist Grada, izvršit će se procjena iste od strane ovlaštenog sudskog vještaka - procjenitelja sukladno važećim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

(2) Grad ne može kupiti nekretninu po cijeni većoj od procijenjene vrijednosti, ali može po nižoj, ukoliko je ponuda prodavatelja niža.

Članak 63.

(1) Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti (prema odredbi članka 3. ove odluke) na prijedlog koji sastavlja i upućuje upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove uz odobrenje čelnika nadležnog upravnog odjela.

(2) Ugovor o kupoprodaji u ime Grada sklapa Gradonačelnik.

Članak 64.

(1) U slučajevima kad na temelju posebnoga propisa ili drugog akta, Grad ima pravo prvokupa na nekretninama, odluku o nekorištenju prava prvokupa, neovisno o iznosu ponuđene kupoprodajne cijene, donosi Gradonačelnik.

(2) U slučajevima korištenja prava prvokupa, primjenjuju se odredbe ove odluke o kupnji nekretnine.

2.2. PRIHVAT DAROVANJA

Članak 65.

(1) Grad može stjecati nekretnine prihvatom darovanja od strane fizičkih i pravnih osoba.

(2) Na postupak prihvata darovanja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o kupnji nekretnine.

2.3. OŠASNA IMOVINA

Članak 66.

(1) Grad može steći vlasništvo nekretnina temeljem Zakona o nasljeđivanju, smrću ostavitelja koji nema nasljednika ili su se nasljednici odrekli prava na nasljedstvo, čega se Grad ne može odreći (ošasna ostavina).

(2) Naslijeđeno pravo korištenja grobnog mjesta u smislu ove Odluke smatra se nekretninom.

Članak 67.

(1) Grad preuzimanjem ošasne ostavine odgovara za dugove ostavitelja do visine vrijednosti naslijeđene imovine.

(2) Predmet ovrhe radi ostvarenja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Gradu mogu biti samo nekretnine koje su sastavni dio ostavine.

(3) Ukoliko je vrijednost naslijeđene imovine veća od dugova ili su naslijeđene nekretnine od posebnog interesa za Grad, Grad će podmiriti dugovanje u mirnom postupku.

(4) Sredstva za podmirenje dugovanja iz prethodnog stavka ovog članka Grad će osigurati u Proračunu Grada.

(5) Dugove ostavitelja Grad će podmirivati prema redosljedu zaprimanja zahtjeva vjerovnika, ukoliko nije drukčije propisano.

2. STJECANJE DRUGIH PRAVA

2.1. STJECANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 68.

(1) Grad može stjecati pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu trećih osoba s naknadom ili bez naknade.

(2) Odluku o stjecanju prava služnosti, ovisno o visini naknade, donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine, a kad se služnost osniva bez naknade, odluku donosi Gradonačelnik.

(3) Prije donošenja odluke o stjecanju prava služnosti za korist Grada, izvršit će se procjena visine naknade od strane ovlaštenog sudskog vještaka - procjenitelja.

(4) Iznimno, ukoliko je visina naknade propisana zakonom ili drugim općim aktom, neće se obavljati procjena, već će se naknada odrediti temeljem toga akta.

Članak 69.

(1) Postupak stjecanja prava služnosti na nekretninama u vlasništvu trećih osoba pokreće se na inicijativu upravnog odjela kojem je potrebna predmetna služnost.

(2) Nadležni upravni odjel upućuje obrazloženi i odgovarajućom dokumentacijom potkrepljeni zahtjev upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove.

(3) U zahtjevu, uz ostalo, mora biti navedena svrha radi koje se služnost osniva, stavka u Proračunu Grada na kojoj su osigurana ili će biti osigurana sredstva za isplatu naknade te, u slučaju stvarnih služnosti, priložena dokumentacija na kojoj je vidljiva položaj i služnosti (npr. kopija plana, geodetski elaborat, lokacijska dozvola i sl.).

(4) Postupke koji prethode donošenju odluke o stjecanju prava služnosti provodi upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove.

Članak 70.

Ugovor o osnivanju prava služnosti u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o osnivanju prava služnosti nije drukčije određeno.

2.2. STJECANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 71.

(1) Grad može stjecati pravo građenja na nekretninama u vlasništvu trećih osoba s naknadom ili bez naknade.

(2) Odluku o stjecanju prava građenja, ovisno o visini naknade, donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine, a kad se pravo građenja osniva bez naknade, odluku donosi Gradonačelnik.

(3) Na postupak osnivanja prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o osnivanju prava služnosti za korist Grada.

2.3. PRIMANJE NA UPORABU

Članak 72.

Grad može primiti nekretnine ili dijelove nekretnina u vlasništvu trećih osoba na uporabu bez naknade.

Članak 73.

(1) Odluku o primanju nekretnine na uporabu donosi nadležno tijelo iz ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

(2) Ugovor o primanju nekretnine na uporabu u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o primanju na uporabu nije drukčije određeno.

IV. PRIHODI I RASHODI

Članak 74.

(1.) Prihod od nekretnina u vlasništvu Grada prihod je Proračuna grada.

(2.) Sve troškove u postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada snosi stjecatelj prava (naknade, porezi, geodetski troškovi kao što su formiranje čestice, geodetski elaborati, izrada posebne geodetske podloge, parcelacije, troškovi procjene nekretnina, javnobilježnički troškovi, troškovi provedbe u katastru i zemljišnoj knjizi, objava natječaja osim u slučaju poništenja istog i sl.), osim ako se drugačije ne ugovori i ne bude propisano Natječajem.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 75.

(1) Grad će izdati brisovna očitovanja za brisanje prava zaloga upisanog za korist Grada ili njegovih pravnih prednika ako je potraživanje radi kojega je osnovano u potpunosti podmireno.

(2) Grad će izdati brisovna očitovanja za brisanje prava zaloga upisanog za korist Grada ili njegovih pravnih prednika i u slučaju amortizacije tj. kad je proteklo najmanje trideset godina od uknjižbe hipotekarne tražbine, a u slučaju kad ima daljnjih upisa koji se odnose na nju - od posljednjega od tih upisa ako kroz ovo vrijeme nisu zahtijevani niti primljeni glavnica ni kamate, niti se pravo na koji drugi način ostvarivalo, niti se vodi postupak radi naplate istog.

(3) Brisovna očitovanja Grad će izdati i u drugim slučajevima predviđenima posebnim zakonom, drugim propisom, odlukom suda ili drugog nadležnog tijela te pravnim poslom.

Članak 76.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine PGŽ br. 47/12).

(2) Postupci raspolaganja započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, za koje još nisu donijete odluke nadležnih tijela o početku raspolaganja, dovršit će se prema odredbama ove odluke, a oni za koje su donijete odluke o početku raspolaganja, završiti će se prema odredbama Odluke o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine PGŽ br. 47/12).

(3) Pravni poslovi sklopljeni na određeno vrijeme temeljem Odluke o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine PGŽ br. 47/12), ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.

Članak 77.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom novinama Grada Delnica“.