

Na temelju članka 35., st. 2. i st. 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12), članka 35. točka 2. i članka 48. st. 1. točka 5. i st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13) i članka 32., st. 1., podst. 19 Statuta Grada Novalje (Županijski glasnik Ličko-senjske županije br. 12/09, 7/13, 10/13, 18/13 i 5/14 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Novalje, na sjednici održanoj dana 10. srpnja 2014. donijelo je sljedeću

ODLUKU O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA NOVALJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Ova odluka ne primjenjuje se u postupcima davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, postupcima davanja u najam stanova u vlasništvu Grada, postupcima davanja na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Grada, postupcima dodjele koncesija i uspostave javno-privatnog partnerstva, koji postupci su uređeni posebnim propisima.

Članak 2.

Raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Grada smatra se:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Grada;
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Grada i drugih osoba;
- zamjena nekretnina u vlasništvu Grada s nekretninama u vlasništvu drugih osoba;
- zakup ili najam nekretnina u vlasništvu Grada,
- kupnja nekretnina za korist Grada;
- stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade;
- pravo građenja;
- dokapitalizacija trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava;
- osnivanje prava zaloge na nekretnini;
- osnivanje prava služnosti na nekretnini;
- zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje;
- drugi načini raspolaganja nekretninama sukladno propisima kojima se uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Članak 3.

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

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

Članak 4.

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

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

Članak 5.

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

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

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

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 6.

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

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

PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 7.

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

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

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

Članak 8.

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

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

Članak 9.

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

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

Članak 10.

Oglas o javnom natječaju obvezno sadrži:

1. oznaku i površinu nekretnine;
2. početnu cijenu nekretnine;
3. rok za podnošenje ponuda koji ne može biti duži od 15 dana od dana objave oglasa na web stranicama Grada Novalje;
4. visinu jamčevine, oznaku računa na koji se uplaćuje i rok do kojeg mora biti plaćena;
5. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
6. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
7. odredbe o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji te odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan roka neće razmatrati;
8. odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem;
9. rok za sklapanje ugovora;
10. odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu,

11. odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu;
12. odredbu do kojeg se trenutka Gradu Novalji može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
13. odredbu o podmirenju troškova;
14. naznaku da će se tabularna izjava za uknjižbu prava vlasništva nekretnine izdati po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene;
15. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora;
16. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje nekretnine.

Članak 11.

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

Oglas o javnom natječaju dostavlja se mjesnom odboru na čijem području se nalazi nekretnina koja je predmet prodaje.

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

Članak 12.

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

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

Članak 13.

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

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

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

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

Članak 14.

Grad Novalja sklopit će ugovor o kupoprodaji nekretnine s najboljim ponuditeljem u roku od 15 (petnaest) od dana donošenja Odluke o izboru najboljeg ponuđača.

Članak 15.

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

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

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

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

Članak 16.

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

Članak 17.

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

RASPOLAGANJE NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 18.

Nekretnine se mogu iznimno prodati neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana (npr. za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i sl.).

Članak 19.

Nekretnine se mogu prodati neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti:

- osobi kojoj je dio neizgrađenog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice;
- osobi kojoj dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja;
- zemljište koje čini građevnu česticu za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Članak 20.

Nekretnine se mogu prodati neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti, ako je riječ o nekretninama na kojima se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku.

Članak 21.

Iznimno, neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 22.

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

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

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

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

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

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 23.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

V. ZAKUP ILI NAJAM ZEMLJIŠTA

Članak 24.

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

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

Iznimno od stavka 2. ovoga članka, na nekretnini u vlasništvu Grada koja se daje u zakup ili najam može se, uz prethodnu pisanu suglasnost Grada, graditi građevina i izvoditi

drugi radovi koji su nužni radi privođenja namjeni koja ja svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. (parkirališni prostor, skladišni prostor, uređenje zelenih površina i sl.).

Članak 25.

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

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

Iznimno od stavka 1. ovoga članka Grad može dosadašnjem zakupniku, ukoliko u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne duže od 5 godina.

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

Članak 26.

Zakup ili najam se zasniva ugovorom o zakupu.

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

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

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

VI. PRAVO GRAĐENJA

Članak 27.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Rok na koji se osniva pravo građenja i visina naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se odlukom gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća na prijedlog gradonačelnika.

Pravo građenja može se osnovati na određeno vrijeme do 99 godina.

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

VII. PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 28.

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

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada odlučuje gradonačelnik uz uvjete da je osnivanje služnosti nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine, da se time ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada, te da se Gradu isplati utvrđena naknada za zasnivanje prava služnosti.

Pravo služnosti zasniva se ugovorom sklopljenim između Grada i predlagatelja.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

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

VIII. ZALOŽNO PRAVO

Članak 29.

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

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

IX. STJECANJE NEKRETNINA ZA KORIST GRADA

Članak 30.

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

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

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

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

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

Nekretnina se može kupiti na natječaju, a iznimno neposrednom pogodbom, u slučajevima iz članka 19., 20., 21. i 22. ove Odluke.

Članak 31.

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

Članak 32.

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

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

X. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA BEZ NAKNADE

Članak 33.

Za stjecanje imovine bez naknade nadležno tijelo mora dati prethodnu suglasnost, ako bi takvo stjecanje prouzročilo veće troškove za Grad.

Raspologanje nekretninama bez naknade moguće je ako je to propisano posebnim zakonom.

Raspologanje nekretninama bez naknade moguće je i kada je nekretnina sukladno namjeni određena od posebnog nadležnog tijela kao nekretnina koja je javno dobro u općoj uporabi.

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

Članak 34.

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

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

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

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

XII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Županijskom glasniku Ličko-senjske županije.

KLASA: 940-01/14-01/03

URBROJ: 2125/06-02-14-2

Novalja, 10. srpnja 2014.g.

GRADSKO VIJEĆE GRADA NOVALJE

Predsjednik

Ljubomir Kurilić, dipl.oec.