



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA



GRAD OZALJ
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 406-04/22-01/01
URBROJ: 2133/05-01-22-2
Ozalj, 18. ožujka 2022. godine

Na osnovi čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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, 81/15 – pročišć., 94/17), članka 35. 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 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr., 123/17, 98/19, 144/20) i članka 33. Statuta Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja broj 3/21 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Ozlja, na svojoj 6. sjednici održanoj dana 18. ožujka 2022. godine, donijelo je

ODLUKU

o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom propisuju se ovlasti i postupanje tijela Grada Ozlja (u daljnjem tekstu: Grada) nadležnih za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima.
- (2) Odredbe ove Odluke ne odnose se na postupke davanja u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada, najam stanova u vlasništvu Grada, upravljanje i korištenje javnih sportskih građevina u vlasništvu Grada Ozlja, kao i druga raspolaganja, koja su uređena posebnim propisima.

Članak 2.

- (1) Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjena nekretnina, stjecanje nekretnina za korist Grada, darovanje nekretnina, osnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, osnivanje prava građenja, dodjela na uporabu nekretnine te zakup zemljišta.
- (2) Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke:
 - davanje suglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim dijelovima građevine u kojoj je Grad suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenja površina građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Grada;

- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), u skladu s posebnim propisima kojima se regulira katastar nekretnina,
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za upis objekata i prometnica,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora i ugovora o vlasničkim pravima u svrhu mirnog rješenja spora ukoliko podnositelj zahtjeva može dokazati neprekinuti pravni slijed stjecanja,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Grada, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Grad ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine ili potrebe za kreditnim zaduženjem.

Članak 3.

- (1) Gradonačelnik Grada Ozlja i Gradsko vijeće Grada Ozlja (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) upravljaju i raspolazu nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, u skladu s 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.
- (2) 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 otuđenju nekretnina, odnosno najviše do 70.000,00 kuna te ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.
- (3) Gradsko vijeće Grada Ozlja odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednosti prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina, a uvijek odlučuje ako pojedinačna vrijednost prelazi 70.000,00 kuna.
- (4) Gradsko vijeće Grada Ozlja donosi Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Grada, kojom se utvrđuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, kao i Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom.
- (5) Gradonačelnik podnosi Gradskom vijeću izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom, najkasnije do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.
- (6) Strategija, godišnji planovi i izvješća o provedbi godišnjih planova objavljuju se na mrežnim stranicama Grada.

Članak 4.

- (1) Nekretninu u vlasništvu Grada nadležno tijelo može otuđiti ili na drugi način njome raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.
- (2) Odredba stavka 1. ovog članka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 5.

- (1) Grad će prije svakog raspolaganja nekretninama sačiniti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.
- (2) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

II PRODAJA NEKRETNINA

Članak 6.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati na sljedeće načine:
 - javnim natječajem ili
 - neposrednom pogodbom.

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja

Članak 7.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati putem javnog natječaja ako ne postoje zakonske prepreke za raspolaganje nekretninama (postupci povrata oduzete imovine, sudski postupci i dr.) u sljedećim slučajevima:
 - ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno (npr. neuvjetni stanovi, podrumski prostori i dr.) ili postoji drugi opravdani razlog;
 - radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Grad nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni,
 - radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja, ili
 - u drugim slučajevima predviđenim zakonima i ovom Odlukom.

Članak 8.

- (1) Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donosi tijelo iz članka 3. ove Odluke, na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama.
- (2) Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama, koje imenuje gradonačelnik:
 - daje mišljenje o prodaji zemljišta osobito s obzirom na korištenje i namjenu prostora u važećoj prostorno planskoj dokumentaciji; analizu i procjenu prometnih i infrastrukturnih potreba u zoni zemljišta koje je predmet prodaje; planirane gradske projekte;
 - daje mišljenje o potrebi pokretanja postupka za prodaju gradskog stana ili poslovnog prostora ili postupka stjecanja vlasništva na nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, kulturni i društveni razvoj Grada, za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te u drugim opravdanim slučajevima,
 - daje mišljenje o osnovanosti zahtjeva najmoprimaca iz čl. 18. ove Odluke za priznavanje ulaganja,
 - obavlja i druge poslove predviđene ovom Odlukom.

- (3) Povjerenstvo iz st. 1), koje se sastoji od 5 članova, daje mišljenja na sjednicama većinom glasova nazočnih članova. O sjednicama se vodi zapisnik.

Članak 9.

- (1) Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj koverti s oznakom "ne otvaraj" u pisarnicu Grada.
- (2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.
- (3) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na službenoj mrežnoj stranici Grada, a obavijest o raspisanom javnom natječaju u sredstvima javnog priopćavanja (mrežnim stranicama).
- (4) Javni natječaj za javno prikupljanje ponuda sadrži:
 - opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice, površinu, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine);
 - početnu cijenu nekretnine, koja uključuje troškove izrade procjemenog elaborata,
 - rok za podnošenje ponuda;
 - visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje; te računa ponuditelja;
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
 - odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
 - odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
 - odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je veća od početne cijene;
 - odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;
 - odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju "viđeno-kupljeno"
 - odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine;
 - odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude;
 - naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i kamate obračunate na zakašnjelu uplatu),
 - pravo Grada da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 60 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
 - odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;
 - odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude;
 - odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo pozvati te ponuditelje da u roku od 3 dana ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene;
 - odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
 - rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
 - rok plaćanja kupoprodajne cijene.

Članak 10.

- (1) U javnom natječaju za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članka 9. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.);
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- dokaz o nepostojanju poreznog duga i duga prema Gradu Ozlju za ponuditelja i s ponuditeljem povezane osobe;
- izjavu ponuditelja, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 60 dana, računajući od dana otvaranja ponuda;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenima u javnom natječaju.

Članak 11.

- (1) Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.
- (2) Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
- (3) Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u korist proračuna Grada, u iznosu utvrđenom javnim natječajem.
- (4) Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, Grad će vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, bez kamate.
- (5) Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 12.

- (1) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo kojeg iz redova službenika imenuje pročelnik Jedinog jedinog upravnog odjela.
- (2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom natječaju i otvaranju ponuda.
- (3) Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Članak 13.

- (1) U slučaju da u roku od jedne godine od objave prvog javnog natječaja nitko ne podnese ponudu ili niti jedna ponuda ne bude valjana, Grad može prilikom objave sljedećeg natječaja početnu cijenu sniziti, sukladno mišljenju ovlaštene osobe iz članka 5. ove Odluke.
- (2) Ako se postupak prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama i nakon provedbe javnog natječaja prema mišljenju ovlaštene osobe iz st. 1) dovrši bez uspjeha, navedenom nekretninom neće se raspolagati prije ponovne izrade procjemenog elaborata kojim se utvrđuje njezina tržišna vrijednost, po drugoj ovlaštenoj osobi.

Članak 14.

- (1) Nekretnina se ne može prodati ponuditelju koji ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač,

vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

- (2) Nekretnina se ne može prodati ponuditelju ukoliko s njim povezane osobe imaju dospjele nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski vlasnik.

Članak 15.

- (1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.
- (2) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je ista veća od početne cijene i da ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja.
- (3) Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo može predložiti sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili će se raspisati novi natječaj.
- (4) Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za istu nekretninu, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos kupoprodajne cijene.
- (5) Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 16.

- (1) Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno u roku od 30 dana od dana upućivanja poziva sljedećem ponuditelju u slučaju iz članka 15. stavka 2.
- (2) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro račun Grada u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.
- (3) Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene po st. 2. ovog članka, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.
- (4) Kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Grad izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene i eventualnih kamata.
- (5) Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbu da je rok za plaćanje kupoprodajne cijene 30 dana od dana sklapanja ugovora.
- (6) Troškove izrade procjemenog elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama iz ove Odluke snosi kupac.

Posebne odredbe o prodaji stanova

Članak 17.

- (1) Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati po tržišnoj cijeni, ako Povjerenstvo za raspolaganje stanovima ocijeni da se radi o stambenim prostorima čije je održavanje nesvrishodno i neracionalno (npr. neuvjetni stanovi, podrumski prostori i dr.) i da ne postoje zakonske prepreke za raspolaganje (postupci povrata oduzete imovine, sudski postupci i sl.) ili ako postoji drugi opravdani razlog.

Članak 18.

- (1) Zaštićenim najmoprimcima, koji imaju pravo prvokupa prema Zakonu o najmu stanova, Grad može preporučenim pismom stan kojeg koriste ponuditi na prodaju prema tržišnoj cijeni i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje.
- (2) Ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, Grad može navedeni stan prodati putem javnom natječaja drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.
- (3) Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama može zaštićenom najmoprimcu kupoprodajnu cijenu stana umanjiti za neamortiziranu vrijednost dokazanih ulaganja u uređenje stana, poduzetih uz suglasnost Grada (nužni i korisni troškovi).
- (4) Visina ulaganja iz st. 3) ovog članka utvrđuje se prema priloženim dokazima o uloženim sredstvima i prema nalazu sudskog vještaka, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja može priznati najviše do 30 % procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 19.

- (1) Odluke ove Odluke ne primjenjuju se kod stambenog zbrinjavanja osoba koje pravo na kupnju stanova u vlasništvu Grada ostvaruju na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17) i Uredbe o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (NN 57/2018).

Raspolaganje neposrednom pogodbom

Članak 20.

- (1) Nekretninama se može raspolagati bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom uz tržišnu cijenu utvrđenu odlukom o raspolaganju, sukladno članku 5. ove Odluke, u sljedećim slučajevima:
 - ako se radi o dijelu 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, o dijelu zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, o zemljištu koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
 - u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kada nije moguća fizička dioba ili Grad nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine;
 - u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i trećih osoba,
 - u drugim slučajevima kada je to predviđeno posebnim propisima.

III RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 21.

- (1) Suvlasnička zajednica nekretnina između Grada i trećih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće.
- (2) Nekretnine će se razvrgnuti geometrijskom diobom samo ako je cijela nekretnina sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji iste vrste i namjene.

- (3) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad.
- (4) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine u vlasništvu Grada.
- (5) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u skladu s odredbom članka 5. ove Odluke.

IV ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 22.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se samo iznimno zamijeniti s trećim osobama u slučaju opravdanog gospodarskog interesa za Grad, u skladu s posebnim propisima.
- (2) Prije donošenja odluke o zamjeni u smislu stavka 1. ovog članka, koju donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene, u skladu s odredbom članka 5. ove Odluke.

V STJECANJE NEKRETNINA

Članak 23.

- (1) Grad provodi postupke sklapanja pravnog posla radi stjecanja vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama kada je to u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, kulturni i društveni razvoj Grada, za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te u drugim opravdanim slučajevima (npr. radi provedbe gradskih projekata, stambenog zbrinjavanja osoba slabijeg socijalnog stanja, radi ostvarivanja prava na mjesnu samoupravu i sl.).
- (2) Prije donošenja odluke o sklapanju pravnih poslova iz stavka 1. ovog članka, objavit će se javni poziv, te će se obvezno sačiniti analiza zaprimljenih ili javno objavljenih ponuda i izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine.

VI DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 24.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati ustanovama i drugim pravnim osobama kojima je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, ili pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana ili radi ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka.
- (2) Darovanje nekretnina provodi se na zahtjev pravne osobe iz prethodnog stavka u svrhu 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 Grada ili provođenja programa gospodarenja otpadom.

Članak 25.

- (1) Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- početni iznos tržišne vrijednosti nekretnine
- namjenu za koju se nekretnina daruje
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom (primjerice: oštećivanje kulturnog dobra, znatna oštećenja na zgradi, uništavanje zaštićenog dijela prirode i sl.)
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

VII OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 26.

- (1) Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom.
- (2) Ovisno o visini naknade za umanjene tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, odluku o osnivanju prava služnosti donosi nadležno tijelo sukladno odredbama članka 3. ove Odluke.
- (3) Grad će, sukladno posebnim propisima koji se odnose na područje procjene vrijednosti nekretnina, utvrditi iznos umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, osim ako je posebnim propisima određeno da se pravo služnosti osniva bez naknade.

Članak 27.

- (1) Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o osnivanju prava služnosti, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.
- (2) Pored naknade za osnivanje prava služnosti, ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak izrade procjemenog elaborata, kojim se utvrđuju tržišna vrijednost nekretnine i naknada za umanjene tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

VIII OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 28.

- (1) Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.
- (2) Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Grada osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, a temeljem ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja u slučajevima propisanim zakonom.
- (3) Pravo građenja putem javnog natječaja može se provoditi u obliku javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Članak 29.

- (1) Ovisno o visini naknade za osnivanje prava građenja, odluku o osnivanju prava građenja putem javnog natječaja, odluku o izboru najpovoljnije ponude, kao i odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo iz čl. 3. ove Odluke.
- (2) Naknada za osnovano pravo građenja plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.
- (3) Naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, može se plaćati i u jednakim godišnjim obrocima.
- (4) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dopijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeca prvog obroka.
- (5) Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo građenja je sastavni dio ugovora.
- (6) Naknada za osnovano pravo građenja čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.
- (7) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja koja je veća od 100.000,00 kuna platiti i jednokratno.

Članak 30.

- (1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:
 - opis nekretnine (broj zemljišnoknjižne čestice, površinu nekretnine i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine),
 - svrhu osnivanja prava građenja i početni iznos naknade za pravo građenja,
 - rok za podnošenje prijave, ne kraći od 15 dana od dana objave poziva u sredstvima javnog priopćavanja,
 - visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
 - odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
 - odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
 - odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
 - 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,
 - odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
 - odredbu o pravu osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako dobaprije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
 - odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost tijela ovlaštenih za odlučivanje sukladno članku 3. Odluke,
 - odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela ovlaštenih za odlučivanje ugovor smatra raskinutim po sili zakona,
 - odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,

- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- odredbu o osiguranju izvršenja ugovornih obveza,
- 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.

Članak 31.

- (1) U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz navedeno u članku 30. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:
- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.),
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga, za ponuditelja i s ponuditeljem povezane osobe, koji ne smije biti stariji od 60 dana,
 - izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
 - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
 - izjavu ponuditelja da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi obliku ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 60 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
 - investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, rokovima izgradnje.

Članak 32.

- (1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja objavit će se na oglasnoj ploči Grada i na službenoj mrežnoj stranici Grada, a obavijest o raspisanom javnom natječaju u sredstvima javnog priopćavanja.
- (2) Rok za podnošenje ponude povodom javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka računa se od dana objave javnog poziva u sredstvima javnog priopćavanja, što će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju na internetskim stranicama iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 33.

- (1) Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu u korist proračuna Grada, u iznosu utvrđenom javnim natječajem.
- (2) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 1. ovog članka, ponuditelji kojima se vraća jamčevina nemaju pravo na kamate za razdoblje od uplate do isplate.
- (3) Odabranom najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u naknadu za osnovano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Grad će vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 34.

- (1) Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: doprinos projekta razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, poštivanje održivosti (pametnog razvoja), ekološki standardi, uvođenje novih tehnologija, inovacije, bonitet i reference investitora i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu, kvaliteta predloženog koncepta sa aspekta oblikovno- funkcionalnih i tehničko – tehnoloških rješenja građevine, energetske standardi, iznos naknade za pravo građenja i rokovi plaćanja, rok za početak gradnje, rok za završetak gradnje i stavljanje građevine u funkciju i slično.
- (2) Kriterije iz stavka 1. ovog članka za osnivanje prava građenja na pojedinoj nekretnini, njihovo rangiranje i bodovanje (vrednovanje), utvrđuje nadležno tijelo sukladno odredbama članka 3. Odluke.
- (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 35.

- (1) Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

Članak 36.

- (1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.
- (2) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka, uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.
- (3) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovog članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.
- (4) Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.
- (5) Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu, donosi tijelo koje je donijelo i Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (6) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 5. ovog članka, ugovor se raskida.
- (7) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 5. ovog članka.