



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

GRAD LEPOGLAVA

Antuna Mihanovića 12

Gradsko vijeće

Klasa: 940-01/16-01/1

Urbroj: 2186/016-03-16-1

Lepoglava, 17. ožujka 2016.

Na temelju odredbe članka 35. stavaka 2. i 8. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15), odredaba Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13), odredaba Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13) i članka 22. Statuta Grada Lepoglave („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 6/13, 20/13, 33/13 i 31/14) Gradsko vijeće Grada Lepoglave, nakon provedenog javnog savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, na 22. sjednici održanoj 17. ožujka 2016. godine, donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Grada Lepoglave (u daljnjem tekstu: Grad) u svezi sa raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave osim postupka davanja u zakup poslovnih prostora i davanja na korištenje javnih površina, što je regulirano posebnim odlukama.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski spol.

Članak 2.

U smislu ove Odluke pojedini izrazi imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovnu zgradu, poslovni prostor, garažu, stambenu zgradu, stan kao posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da je Grad Lepoglava nositelj prava vlasništva ili vanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik te nekretnine

2. „raspolaganje nekretninom“ označava: stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnine, zakup zemljišta, osnivanje stvarnog tereta na nekretnini u korist ili na teret Grada Lepoglave ili osnivanje prava građenja u korist nositelja prava građenja kao i druge načine raspolaganja nekretninama
3. „upravljanje nekretninom“ označava raspolaganje nekretninom, održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Grada Lepoglave u funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava,
4. „građevinsko zemljište“ označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Grada Lepoglave,
5. „poljoprivredno zemljište“ označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Grada Lepoglave, kultivirano ili nekultivirano, pod uvjetom da je Grad Lepoglava nositelj prava vlasništva ili vanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik toga zemljišta te zemljište unutar građevinskog područja do privođenja konačnoj namjeni
6. „poslovni prostor“ označava poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju (prostorije) ili garažu pod uvjetom da je Grad Lepoglava nositelj prava vlasništva ili vanknjižni vlasnik ili poštenu, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik te poslovne zgrade, prostora ili garaže

Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke:

- zaključenje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili mijenjaju odredbe o načinu isplate kupoprodajne cijene (npr. kod obročne otplate) ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora,
- 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),
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za upis objekata i prometnica,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Grada te donošenje odluke o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Grad ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine,
- 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 mijenjaju gabariti građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Grada ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Grada.

Članak 3.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Lepoglave upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Odlukom.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinstveni upravni odjel.

Odluke Gradonačelnika i Gradskog vijeća o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada predstavljaju akt poslovanja.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 4.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Sredstva dobivena otuđenjem nekretnina Grada moraju se, sukladno pozitivnim propisima, trošiti u kapitalna ulaganja.

Članak 5.

U sklopu raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave, Grad:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice ,
- prodaje i druge nekretnine,
- pokreće postupak urbane komasacije,
- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu ,
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Grada Lepoglave.

Članak 6.

Grad može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

Gradonačelnik donosi odluku o stjecanju/otuđivanju nekretnina ako pojedinačna vrijednost tih nekretnina ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.
Odluka mora biti obrazložena.

Gradsko vijeće donosi odluku o stjecanju/otuđivanju nekretnina ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodnog stavka.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Tržišna cijena nekretnine je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području gdje se nekretnina nalazi.

Cijena iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se na temelju prethodno pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 8.

Gradonačelnik/Gradsko vijeće donosi Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada Lepoglave sukladno pojedinačnim vrijednostima nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Odluke.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i obvezu najpovoljnijeg ponuđača da pored kupoprodajne cijene plati i troškove ovjere potpisa u ugovoru o kupoprodaji nekretnine kod javnog bilježnika te troškove formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i posebne uvjete glede uređenja građevinske čestice koji će se ugovoriti s najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 9.

Temeljem Odluke nadležnog tijela o prodaji nekretnina Gradonačelnik donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja koja mora sadržavati:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine po četvornom metru,
- način i rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- adresu i rok za podnošenje ponuda,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere ni jednu ponudu,
- pravo nadležnog tijela da poništi dio ili cijeli javni natječaj u bilo kojoj fazi postupka,

- odredbu da se nekretnine u svezi kojih nije pristigla nijedna ponuda za kupnju ili za kupnju kojih nije izabran najpovoljniji ponuditelj, mogu izložiti na prodaju u sljedećim javnim natječajima, bez donošenja posebne odluke Gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća kojima se odobrava ponovno izlaganje na prodaju predmetnih nekretnina.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora, visinu i način plaćanja jamčevine i dr.

Nadležno tijelo prilikom donošenja Odluke o prodaji nekretnina može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima na način određen člankom 19. ove Odluke.

Članak 10.

Na temelju Odluke o raspisivanju natječaja, Jedinostveni upravni odjel Grada Lepoglave priprema i objavljuje natječaj o prodaji nekretnine u jednom od javnih glasila, na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada. Tekst natječaja koji se objavljuje u javnom glasilu može se dati u skraćenom obliku dok se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Tekst natječaja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine po četvornom metru
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene
- način i rok plaćanja kupoprodajne cijene
- mogućnost obrocnog plaćanja kupoprodajne cijene (ukoliko je takva mogućnost utvrđena odlukom nadležnog tijela o prodaji nekretnina)
- odredbu da pravo podnošenja 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. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
- oznaku dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i adresom ponuditelja,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnicu Jedinostvenog upravnog odjela odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (i u slučaju kada je predviđena obročna otplata),
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospjeća do dana plaćanja,
- pravo prodavatelja da ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 30 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati

- pravo prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- pravo prodavatelja da ne izabere ni jednu ponudu,
- druge uvjete sukladno Odluci o prodaji nekretnine.

Članak 11.

U tekstu natječaja uz uvjete iz prethodnog članka ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) odnosno naziv i sjedište, MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba) s naznakom odgovorne osobe,
2. za fizičke osobe: original ili preslika domovnice ili osobne iskaznice, odnosno dokaz o državljanstvu članica EU, za obrtnike: original ili presliku obrtnice, a za pravne osobe original ili preslika izvotka iz sudskog registra ne stariji od 30 dana,
3. dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od 10% od početne cijene nekretnine,
4. iznos ponuđene cijene po četvornom metru te način plaćanja (jednokratno, u obrocima),
5. broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine
6. za ponuditelja državljanina države koja nije članica EU: dokaz o državljanstvu/sjedištu te suglasnost za stjecanje vlasništva nekretnina na području Republike Hrvatske izdanu od strane ministra nadležnog za poslove pravosuđa

Članak 12.

Natječaj provodi Povjerenstvo nadležno za razmatranje ponuda (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje nadležno tijelo iz članka 8. ove Odluke prilikom donošenja Odluke o prodaji nekretnina. Povjerenstvo ima predsjednika i četiri (4) člana.

Članak 13.

Ponude se šalju poštom preporučeno ili dostavljaju osobno u Grad Lepoglavu, u zatvorenoj omotnici s naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i adresom ponuditelja.

Na omotnicama zaprimljenih ponuda naznačuje se redni broj, datum i vrijeme prema redoslijedu zaprimanja.

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Zakašnjele ponude se ne otvaraju. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbacivanju ponude.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li ponude sadrže svu natječajem traženu dokumentaciju. Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbijanju ponude.

Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuđačem smatrat će se ponuđač koji je ponudio najvišu cijenu.

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

Članak 14.

Ako je ponuđač ponudio drukčije uvjete kupovine nekretnine od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, konstatirat će se da ponuđač ne ispunjava uvjete natječaja.

Članak 15.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u javnom natječaju.

Članak 16.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu za nekretninu, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene.

Ukoliko se ne može ustanoviti najpovoljnija ponuda na način propisan u stavku 1. ovog članka, između ponuditelja koji su dali iste ponude, prednost se daje onoj koja je prema redosljedu prispjela stigla ranije.

Članak 17.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Povjerenstvo predlaže nadležnom tijelu donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda,
2. Odluke o odbijaju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja,
3. Odluke o odabiru najpovoljnije ponude

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti upravni spor.

Na temelju Odluke o odabiru najpovoljnije ponude sklapa se ugovor o kupoprodaji.

U slučaju da je Odluku o prodaji nekretnina donio gradonačelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz članka 6. stavka 2. ove Odluke, odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradsko vijeće.

Članak 18.

Ponuđaču koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Ponuđač koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Ponuđač koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana u kojem slučaju Grad ima pravo raskinuti ugovor.

Članak 19.

Gradonačelnik/Gradsko vijeće može utvrditi mogućnost obročnog plaćanja cijene u najviše 12 obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok. U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja sljedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata. Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene moraju biti objavljeni u Natječaju o prodaji nekretnine.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Gradu utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Odredbе članka 7. do 19. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju na zakup zemljišta te na prodaju stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada Lepoglave.

POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Članak 20.

Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva
- ih koriste najmprimci sa zaštićenom najamninom,
- najmprimac stana sa slobodno ugovorenom najamninom predloži kupoprodaju po tržišnim uvjetima
- te u ostalim slučajevima temeljem odluke gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća sukladno zakonu, Statutu te ovoj Odluci

Početna cijena i ostali uvjeti prodaje stanova utvrđuje se sukladno zakonskim propisima i odredbama ove Odluke. Stanove u vlasništvu Grada, Grad će prodavati po tržišnim uvjetima i po postupku propisanom ovom Odlukom.

Članak 21.

Prodaja stanova u najmu sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmprimcu. Ukoliko zaštićeni najmprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni, stan će se mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

Zaštićenim najmprimcima se odobrava prodaja stanova na obročnu otplatu do 10 (deset) godina.

Za vrijeme trajanja odgode i obročne otplate duga obračunava se kamata. Na dug se primjenjuje kamatna stopa u visini od 4,5%. Kamate se obračunavaju primjenom metode iz članka 3. Zakon o kamatama.

Iznos kupoprodajne cijene stana prodanog na obročnu otplatu kupac će plaćati u jednakim obrocima do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 22.

Stanovi koji se nalaze u najmu sa slobodno ugovorenom najamninom mogu se prodati po tržišnoj cijeni najmprimcu koji se nalazi u stanu uz primjenu odredbi iz prethodnog članka ove odluke.

Članak 23.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodavati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva
- ako je zakupac - sadašnji korisnik poslovnog prostora u njihovo osposobljavanje za redovitu upotrebu (investicijsko ulaganje) uložio vlastita sredstava u iznosu većem od 30 posto od vrijednosti prostora prije ulaganja.

Poslovni prostori mogu se prodavati po tržišnoj cijeni utvrđenoj po provedenom natječaju.

Članka 24.

U slučaju prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada najmprimcima odnosno zakupcima koji su u stanove, odnosno poslovni prostor za njihovo normalno korištenje izvan tekućeg održavanja uložili vlastita sredstva, priznat će se umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost ulaganja.

Visina ulaganja utvrdit će se temeljem nalaza ovlaštenog sudskog vještaka.

Mogućnost obročnog plaćanja kod prodaje stanova odnosno poslovnih prostora u smislu odredbi ove odluke navest će se u natječaju.

PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM

Članak 25.

Nadležno tijelo iz članka 6. ove Odluke može prodati zemljište izravnom pogodbom po utvrđenoj tržišnoj cijeni:

1. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili važećom prostorno-planskom dokumentacijom, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
2. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu

Nadležno tijelo iz članka 6. ove Odluke dužno je na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni prodati izravnom pogodbom:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice
2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu sa važećom prostorno-planskom dokumentacijom
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.
4. u ostalim slučajevima predviđenim posebnim Zakonima.

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

1. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 26.

Grad može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu radi:

1. uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,
2. uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
3. privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup može se dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Članak 27.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere po ovlaštenom geodeti, a troškove iskolčenja te površine snosi zakupac.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u članku 26., stavku 1. točki 1 i 2, potrebno je ponudi priložiti grafički prikaz uređenja.

Članak 28.

Način formiranja cijene i visina zakupnine određeni su posebnom Odlukom koju donosi Gradonačelnik temeljem ove Odluke.

Članak 29.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok do 10 godina, u obliku ovršne isprave.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drugačije određeno.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe, odnosno interesa Grada za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupca da sa zemljišta ukloni sve građevine i uređaje te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Zakupnina se plaća mjesečno do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

2. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 30.

Grad može, temeljem odluke nadležnog tijela, zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,
3. u drugim opravdanim slučajevima.

3. SLUŽNOST

Članak 31.

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

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada, odlučuje Gradsko vijeće:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada - poslužne nekretnine,
3. ako se Gradu isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Za određivanje visine naknade može se zatražiti i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Grad, Gradsko vijeće može donijeti odluku da se služnost zasniva bez naknade.

O zasnivanju služnosti na temelju odluke Gradskog vijeća, Gradonačelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

4. PRAVO GRAĐENJA

Članak 32.

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

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

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu te djelomičnom ili većinskom vlasništvu Grada.

5. ZALOŽNO PRAVO

Članak 33.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Grada.

Pod interesom Grada u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

O zasnivanju založnog prava odlučuje Gradonačelnik/Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti iz članka 6. ove odluke, sukladno Zakonu, Statutu Grada te ovoj odluci.

V. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA REDOVNU UPORABU GRAĐEVINE

Članak 34.

U postupcima utvrđivanja zemljišta koje služi redovnoj upotrebi građevina u kojima su prodani stanovi temeljem odredaba Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pismeno očitovanje dati će Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela za prostorno planiranje.

Zemljište koje služi redovnoj uporabi građevine, čini manipulativni prostor oko građevine (vodeći računa o konfiguraciji terena i postojećih zidova, te da preostali dio parcele ima osiguran pristup na javno prometnu površinu), koridor pristupa na javno prometnu površinu i zemljište na kojem su izgrađeni pomoćni objekti. Zemljište koje služi redovnoj upotrebi građevine ne mogu činiti površine katastarskih čestica koje su u naravi javne površine (cesta, nogostup, stubište i sl.).

Izjašnjenje iz stavka 1. ovog članka ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave („Službeni vjesnik Varaždinske županije 40/10).

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o početnoj cijeni prodaje nekretnina u Poduzetničkoj zoni Lepoglava („Službeni vjesnik Varaždinske županije 35/10).

Članak 36.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Robert Maček

Obrazloženje

Gradsko vijeće Grada Lepoglave donijelo je 2010. godine Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Lepoglave ("Službeni vjesnik varaždinske županije 40/10).

Zbog niza zakonskih promjena koje su se od njezinog donošenja dogodile, a i zbog kvalitetnijeg provođenja samog postupka prodaje nekretnina u vlasništvu Grada, bilo je nužno postojeću Odluku izmijeniti i uskladiti sa novijom zakonskom regulativom. Budući se radi o mnogo izmjena, radi funkcionalnijeg i lakšeg snalaženja, napravljen je Prijedlog nove Odluke, a ne Odluka o izmjenama i dopunama postojeće.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u prvom redu regulirano je odredbama 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), a podredno se primjenjuju odredbe Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13), Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13), Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) i Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13).

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću donošenje predložene Odluke.