

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavka 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 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) te članka 40. Statuta Grada Krka („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj: 1/94, 12/96, 28/09, 41/09, 13/13, 20/14, 3/18 i 26/20), Gradsko vijeće Grada Krka, na sjednici održanoj _____ donijelo je

ODLUKU

o stjecanju , raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak prodaje i drugih oblika raspolaganja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Grada Krka, te stjecanje nekretnina u korist Grada Krka (u daljnjem tekstu: Grad).

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, način i uvjeti davanja u zakup javnih površina i davanje u zakup i kupoprodaja poslovnih prostora , te najam stanova u vlasništvu Grada uređeni su posebnim odlukama.

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesije , koncesijskih odobrenja ili uspostave odnosa javno privatnog partnerstva koji se uređuju u skladu s posebnim propisima.

Članak 2.

Smatra se da je upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, ako se nekretninama upravlja radi izgradnje predškolskih ustanova, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, športskih objekata, objekata komunalne infrastrukture, vjerskih objekata , te drugih objekata čija izgradnja doprinosi unapređenju gospodarskih, kulturnih i socijalnih uvjeta života na području Grada.

Članak 3.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i uređeno, kao i neizgrađeno zemljište koje je važećim dokumentom prostornog uređenja predviđeno za građenje građevina i građenje i

uređenje javnih površina , a nalazi se na području Grada Krka koje područje obuhvaća k.o. Krk grad , k.o. Krk , k.o. Linardići , k.o. Poljica , k.o. Skrpčići , k.o. Vrh i k.o. Kornić.

Članak 4.

Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada koji se uređuju ovom Odlukom smatraju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjena nekretnina,
- osnivanje prava građenja,
- osnivanje prava služnosti,
- zakup zemljišta
- osnivanje založnih prava,
- darovanje nekretnina
- dodjela na korištenje.

Članak 5.

Oblici stjecanja nekretnina koji se uređuje ovom Odlukom su kupnja nekretnina u korist Grada, prihvata darovanja nekretnina u korist Grada i ošasna imovina.

Članak 6.

Tijela nadležna za gospodarenje imovinom u vlasništvu Grada su Gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Krka, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Grada, ovom Odlukom i drugim propisima(u daljnjem tekstu: nadležna tijela).

Gradsko vijeće, odnosno Gradonačelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog , kulturnog i socijalnog napretka građana Grada.

Odluku o stjecanju i otuđenju 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.

Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija je pojedinačna vrijednost manja od 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine donosi gradonačelnik.

U slučaju da je odluku o prodaji nekretnine donio gradonačelnik , a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 3. ovog članka , odluku o prodaji donosi Gradsko vijeće.

Članak 7.

Nekretninom u vlasništvu Grada Gradsko vijeće, odnosno Gradonačelnik mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni , ako zakonom ili ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Odredbe stavka 1. ovog članka ne odnose se na slučajeve kada pravo vlasništva i druga stvarna prava na nekretninama u vlasništvu Grada Krka stječu : Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave , pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili čiji je osnivač Republika Hrvatska , pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ili čiji su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave , ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka raspolaganje i stjecanje nekretnina može se vršiti bez provođenja javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni kada je to Zakonom izričito propisano.

Članak 8.

U slučaju kada su ispunjeni zakonski uvjeti da se nekretninom raspolaže bez provođenja javnog natječaja , troškove postupka (troškove ishođenja potrebne dokumentacije , procjene nekretnine i sl.) snosi podnositelj zahtjeva.

U slučaju kada se nekretninom raspolaže po zahtjevu pravne ili fizičke osobe , a za raspolaganje nekretninom potrebno je provesti javni natječaj , podnositelj zahtjeva dužan je predujmiti troškove postupka. U slučaju da se najpovoljnijom utvrdi ponuda drugog ponuditelja iznos predujmljen za troškove postupka vraća se podnositelju zahtjeva , a troškove postupka snosi najpovoljniji ponuditelj.

II. PRODAJA NEKRETNINA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

Članak 9.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi gradonačelnik, nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine .

Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri člana i koje imenuje gradonačelnik (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Javni natječaj radi prodaje nekretnine, kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, objavljuje se u javnim glasilima i na web stranici Grada Krka www.grad-krk.hr

Članak 10.

Tekst javnog natječaja naročito sadrži:

- predmet prodaje (zemljišnoknjižni i katastarski podaci o nekretnini),
- početnu cijenu nekretnine po m²,
- namjenu nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,

- odredbu da se pisane ponude predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom „ponuda za natječaj – ne otvaraj“,
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom,
- odredbu o vremenu i mjestu otvaranja ponuda
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- odredbu o pravu Grada da može jednostrano raskinuti kupoprodajni ugovor ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 60 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine,
- odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku 30 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili ako ne zaključi kupoprodajni ugovor u propisanom roku, gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najviše ponudenu cijenu prvog najpovoljnijeg ponuditelja koji je odustao od ponude,
- rok za zaključenje ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- odredbu o troškovima postupka
- odredbu da se nekretnina prodaje u stanju viđeno-kupljeno,
- obvezu kupca da ukoliko zakasni s plaćanjem plaća zakonske zatezne kamate od dana dospijeca do dana plaćanja,
- mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj sukladno odredbama članka 16. ove Odluke , te da pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni troškove sudjelovanja ponuditelja na natječaju.

Tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe kao i posebne uvjete .

Članak 11.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se na temelju procjene tržišne vrijednosti po m² zemljišta, odnosno nekretnine koju vrši stalni sudski vještak za procjenu nekretnina, a u slučaju prodaje građevinskog zemljišta i uz primjenu odredbi važeće Odluke Gradskog vijeća o utvrđivanju početnih cijena građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Krka.

Odluku o utvrđivanju početnih cijena neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada, Gradsko vijeće donosi periodično , na prijedlog gradonačelnika , te se ista objavljuje u Službenim novinama PGŽ.

Članak 12.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj plaća se jamčevina. Jamčevina iznosi 10% od ukupno određene početne cijene nekretnine.

Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelj koji odustane od zaključenja kupoprodajnog ugovora nakon što je odabran kao najpovoljniji, te koji zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 60 dana , nema pravo na povrat jamčevine.

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

Članak 13.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava sve druge uvjete iz javnog natječaja.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi nadležno tijelo iz članka 6. ove Odluke.

Ukoliko je za nekretninu koja je bila predmet prodaje javnim natječajem postignuta cijena veća od one do koje može raspolagati gradonačelnik, odluku o odabiru donosi Gradsko vijeće.

Članak 14.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ili iznimno od 90 dana, ako se kupoprodajna cijena isplaćuje kreditom banke.

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Grad izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u roku navedenom u stavku 1. ovog članka, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

Ako kupac zakasni s plaćanjem više od 60 dana od isteka roka iz stavka 1. ovog članka, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu te ponuditi sklapanje ugovora ponuditelju iz članka 13. stavak 2.

Gradonačelnik sklapa u ime Grada ugovor s najboljim ponuditeljem u roku 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

Mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene mora biti predviđena u javnom natječaju. Kod kupnje nekretnine uz obročnu otplatu u slučaju iz stavka 1. ovog članka, ukupan rok otplate ne može biti dulji od pet godina, uz plaćanje kamata na neplaćene obroke po stopi propisanoj Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomični otpis potraživanja (NN 52/13 i 94/14).

U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima, učešće koje plaća kupac prilikom zaključenja ugovora ne može biti manje od 20 % ukupno postignute cijene nekretnine.

Kod obročnog plaćanja kupoprodajne cijene kupac je dužan dostaviti bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja naplate koja će mu biti vraćena po konačnoj otplati.

U slučaju obročne otplate, gradonačelnik će izdati kupcu tabularnu ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos vlasništva na kupca tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene.

Iznimno, u slučaju obročne otplate, kupoprodajnim ugovorom će se kupcu dopustiti zemljišnoknjižni prijenos vlasništva na kupca u kojem slučaju se u zemljišne knjige upisuje pravo zalogu u visini ugovorene kupoprodajne cijene.

Ako kupac zakasni s plaćanjem pojedinog obroka, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijea tog obroka do dana plaćanja.

Članak 16.

Gradonačelnik će donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kad se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju javnog natječaja u svako doba prije javnog otvaranja ponuda.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju javnog natječaja i odustati od prodaje do sklapanja kupoprodajnog ugovora u kojem slučaju je dužan obrazložiti razloge poništenja javnog natječaja i odustanka od prodaje.

Odluka o poništenju javnog natječaja objavljuje se na isti način kao javni natječaj za prodaju nekretnine.

III. PRODAJA IZRAVNOM POGODBOM

Članak 17.

Nekretnine u vlasništvu Grada Krka mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Članak 18.

Grad Krk može iznimno, bez provedbe javnog natječaja i po tržišnoj cijeni prodati:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ili aktom na

temelju kojeg se može pristupiti građenju ili drugim aktom nadležnog tijela, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,

- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj 20% planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Grad Krk upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice

Povodom zahtjeva zainteresirane osobe, odluku o prodaji nekretnina izravnom pogodbom donosi nadležno tijelo iz članka 6. ove Odluke.

IV. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 19.

Suvlasnička zajednica na nekretninama (građevinsko zemljište, zgrade, stanovi, poslovni prostori) između Grada i drugih osoba u pravilu se razvrgava, odnosno dijeli geometrijskom diobom.

Iznimno, kad razvrgnuće nije moguće geometrijskom diobom ili kada je moguće, a tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad, suvlasnička zajednica se razvrgava isplatom po tržišnoj cijeni.

U slučaju da geometrijska dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo može donijeti i odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela u vlasništvu Grada.

U slučaju da razvrgnućem suvlasničke zajednice pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog udjela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik dužan mu je isplatiti tu razliku.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 6. ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Grada.

Prije donošenja odluke iz stavka 2. ovog članka izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno suvlasničkih udjela.

Članak 20.

Grad će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice geometrijskom diobom nekretnine na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno prometnih površina ili drugih objekata od značaja za Grad, te snositi troškove izrade potrebne dokumentacije i parcelacionog elaborata.

Ukoliko je geometrijsku diobu nekretnine inicirao drugi suvlasnik, on snosi troškove izrade dokumentacije i parcelacionog elaborata potrebnog za provođenje diobe.

V. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

Za provođenje natječaja za zamjenu nekretnina odgovarajuće se primjenjuju odredbe o provođenju natječaja radi prodaje nekretnine.

Članak 22.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nadležno tijelo iz članka 6. ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada ili u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Grad

(izgradnje komunalne infrastrukture i drugih objekata).

Prije donošenja odluke o zamjeni obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 6. ovisno o vrijednosti nekretnine.

VI. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 23.

Pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati u korist druge fizičke ili pravne osobe u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih , infrastrukturnih i drugih građevina.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Grada osniva se javnim natječajem .

Početni iznos naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se prema tržišnoj vrijednosti prava građenja utvrđenoj po sudskom vještaku za procjenu nekretnina .

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja i bez naknade, kada se pravo građenja osniva u korist osoba iz članka 7. stavak 1. u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Grad kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

Članak 24.

Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Odluke čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja.

Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Odluke čiji ukupni iznos prelazi iznos od 100.000,00 kuna, plaća se u jednakim mjesečnim ili godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeca prvog obroka.

Iznimno od odredaba stavka 1. do 3. ovog članka nadležno tijelo iz članka 6. ove Odluke može u odluci o osnivanju prava građenja odrediti drugačiji način plaćanja naknade.

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.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, nositelj prava građenja, naknadu može platiti Gradu jednokratno za cijelo ugovoreno razdoblje, u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, u kojem slučaju se ukupno ugovorena naknada za osnovano pravo građenja se umanjuje za kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke .

Članak 25.

Tekst javnog natječaja za osnivanje prava građenja sadrži:

- opis nekretnine (katastarski i zemljišnoknjižni podaci),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje ponude, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave poziva u javnom glasilu,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom natječaju,
- 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 uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnici Grada, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu o pravu Grada kao osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnih tijela Grada,
- 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 s ponuditeljem neće sklopiti ugovor ako na dan zaključenja istoga ima nepodmireni dug sa osnova javnih davanja,
- odredbu da se s ponuditeljem neće sklopiti ugovor ako na dan zaključenja istoga ima nepodmireni dug prema Gradu,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora,
- 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 , bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja,
- odredbu o obvezi dostavljanja osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u obliku bankarske garancije
- i druge odredbe.

Članak 26.

Vežano za odredbe teksta javnog natječaja navedene u članku 25. od ponuditelja će se zatražiti da dostavi sve odgovarajuće dokaze kojima dokazuje da ispunjava uvjete iz odredbi javnog natječaja. Pored tih dokaza od ponuditelja će se zatražiti i dokumentacija koja sadrži podatke o ponuditelju koji se namjerava upisati kao nositelj prava građenja , izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o ekonomskoj sposobnosti i solventnosti ponuditelja , te po potrebi i drugi dokazi koje Grad u pojedinom slučaju odredi bitnima.

Članak 27.

Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Grada sklopiti će gradonačelnik u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

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

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka samo uz pisanu suglasnost Grada.

Grad može dati pisanu suglasnost ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja , što se dokazuje prilaganjem dokumenata kojima se dokazuje da osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete kao i dosadašnji nositelj prava građenja.

Nositelj osnovanog prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 3. ovog članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnog ugovora o osnivanju prava građenja.

Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu donosi nadležno tijelo odnosno tijelo koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 3. ovog članka, ugovor se raskida.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela iz članka 6. ove Odluke.

Članak 28.

Ugovor o osnivanju prava građenja osim uobičajenih odredbi mora sadržavati odredbe o:

- vlasničkom statusu izgrađene građevine na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
- obveznom raskidu ugovora 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.
- dopuštenju nositelja prava građenja Gradu, da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju raskida ugovora ili proteka roka na koji je osnovano pravo građenja.

Ugovorom o osnivanju prava građenja može biti ugovoreno da izgradnja građevine u rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima,

Članak 29.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Grad postaje vlasnik građevine bez obveze da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost izvedenih radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja, odnosno vrijednost izgrađene građevine na osnovanom pravu građenja.

Iznimno, Grad može u roku 30 dana od dana raskida ugovora iz stavka 1. ovog članka pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, jer će u protivnom to učiniti Grad na njegov trošak.

VII. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 30.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada može se osnovati u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacione mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telefonske mreže, formiranje kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Osnivanje prava stvarne služnosti provodi se izravnim pregovorima, povodom prijedloga zainteresirane osobe .

Iznimno, od prethodnog stavka ovog članka, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj u slučaju kada za osnivanje tog prava postoji interes najmanje dva korisnika.

Prethodni stavci ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na slučaj zasnivanja osobne služnosti.

Članak 31.

Odluku o osnivanju prava služnosti donosi tijelo iz članka 6. ove Odluke.

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

Članak 32.

Naknadu za osnovano pravo služnosti plaća korisnik služnosti u visine koju procjenjuje sudski vještak za procjenu nekretnina , odnosno u visine naknade postignute javnim natječajem ili na način utvrđen posebnim propisima.

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

Naknada za osnovano pravo služnosti ne plaća se u slučajevima kada su korisnici služnosti osobe iz članka 7. stavak 1.

VIII. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 33.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta u svrhu uređenja okućnice , uređenja parkirališnog prostora , privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti (držanje građevinskog materijala, držanje strojeva, vozila i sl.) i sl.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina .

Na zemljištu koje se daje u zakup može se uz prethodnu pisanu suglasnost Grada dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni da bi se zemljište privelo namjeni u svrhu za koju je dano u zakup , bez prava na povrat ulaganja.

Uz zahtjev za davanje suglasnosti zakupnik je dužan priložiti odgovarajuću dokumentaciju (idejno rješenje , hortikulturalno rješenje i sl.).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru.

Članak 34.

Zemljište u vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja ili iznimno izravnom pogodbom prema uvjetima iz ove Odluke.

Natječaj iz prethodnog stavka ovog članka se provodi odgovarajućom primjenom odredbi ove Odluke o provođenju natječaja za prodaju nekretnina.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, zemljište površine do 500 m² može se dati u zakup izravnom pogodbom u slučaju :

- da se ono nalazi uz zemljište koje podnositelj zahtjeva koristi za obavljanje odobrene djelatnosti
- za uređenje okućnice u slučaju da se zakupljeno zemljište ili dio zemljišta koje se daje u zakup nalazi uz među stambenog objekta zakupnika , odnosno prostorno se ne može koristiti kao okućnica više stambenih objekata, odnosno više zakupnika
- zakupniku koji se u svemu pridržava odredbi ugovora o zakupu na daljnji rok na koji je postojeći ugovor o zakupu sklopljen , s time da ukupan rok zakupa ne može biti dulji od 10 godina.

Članak 35.

Odluku o davanju u zakup zemljišta donosi tijelo iz članka 6. ove Odluke.

Ugovor o zakupu zemljišta zaključuje Gradonačelnik.

Ugovor iz prethodnog stavka ovog članka se zaključuje najduže na rok od 5 (pet) godina u obliku ovršne isprave solemnizirane od strane javnog bilježnika.

Članak 36.

Ugovorom o zakupu Grad će ugovoriti svoje pravo na jednostrani raskid ugovora, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom svrhom zakupa, kao i u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da u tom slučaju ukloni nasade, uređaje i dr. te preda zemljište u posjed Gradu, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 37.

Početna godišnja visina zakupnine određuje se sukladno važećoj odluci Gradskog vijeća koja se donosi periodično , na prijedlog gradonačelnika , prema namjeni zakupa zemljišta.

Odluka iz stavka 1. ovog članka objavljuje se u Službenim novinama Primorsko goranske županije.

IX. OSNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA

Članak 38.

Osnivanje založnog prava (hipoteke) pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu Grada.

Pod interesom Grada iz stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava , ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada.

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretninama u vlasništvu Grada donosi tijelo iz članka 6. ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva založno pravo.

X. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 39.

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, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i Grada ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj i realizacije strateških projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave , te ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa (izgradnja škola, bolnica , domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi , provedbe društveno poticane stanogradnje sukladno Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji i sl.)

Članak 40.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 39. ove Odluke u kojem se mora detaljno obrazložiti u koju se svrhu nekretnina namjerava koristiti (namjena) i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

Uz zahtjev za darovanje nekretnine, moraju se priložiti:

- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru ukoliko postoji,
- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijska dozvola ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru ,
- dokaz o osiguranim financijskim sredstvima za realizaciju projekta,
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu Grada.

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje , a troškove iste snosi obdarenik.

Odluku o darovanju nekretnina u vlasništvu Grada donosi Gradsko vijeće.

Članak 41.

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

- procjenu 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 obdarenika,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Grada,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

XI. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE BEZ NAKNADE

Članak 42.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se dati na korištenje bez naknade Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave , obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska jedan od osnivača ili suosnivač zajedno sa jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave obrazovnim , kulturnim i socijalnim institucijama ili ustanovama kojih je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave , te trgovačkim društvima u vlasništvu Grada , te ustanovama čiji je osnivač ili suosnivač Grad , ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada.

Dodjela nekretnina korisnicima iz stavka 1. ovog članka vršit će se na njihov obrazloženi zahtjev .

Korisnici iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na korištenje bez naknade dužni su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta, pričuve) te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

Odluku o dodjeli nekretnine na korištenje bez naknade donosi Gradsko vijeće.

XII. KUPNJA NEKRETNINA I PRIHVAT DAROVANJA U KORIST GRADA

Članak 43.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom kada je to u interesu Grada i kada je stjecanje nekretnina potrebno za ispunjavanje zadaća Grada odnosno proračunskih korisnika Grada .

Prije kupnje nekretnine za korist Grada izvršiti će se procjena predmetne nekretnine kao kod prodaje nekretnine.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Kod donošenja odluke o kupnji treba utvrditi namjenu nekretnine koja se kupuje, a za objekte koji se kupuju i koji zahtijevaju značajna ulaganja radi uređenja, treba sastaviti procjenu

rashoda do dovođenja objekta u funkciju pa na temelju procjene rashoda donijeti odluku o preuzimanju obveze na teret proračuna Grada za buduća razdoblja.

Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

Iznimno, Gradsko vijeće može donijeti odluka o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad se ocijeni da je to u opravdanom interesu Grada.

XIII. OŠASNA IMOVINA

Članak 44.

Grad temeljem Zakona o nasljeđivanju nasljeđuje imovinu smrću ostavitelja koji nema nasljednika ili su se isti odrekli prava na nasljedstvo, a čega se Grad ne može odreći.

Predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Gradu na koji je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

XIV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 45.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka (KLASA: 944-01/99-01/3, URBROJ: 2142/01-01-99-1 od 17. ožujka 1999. godine).

Članak 46.

Ova odluka stupa na snagu osmog danom objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRKA

Predsjednik
Josip Brusić, v.r.

Obrazloženje

Odlukom o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka uređuje se nadležnost i postupanje tijela Grada Krka prilikom raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Krka, te kod stjecanja nekretnina za korist Grada Krka.

Grad Krk nekretninama u svom vlasništvu mora upravljati kao dobar domaćin.

Člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu) propisana su opća načela korištenja, upravljanja i raspolaganja stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne samouprave.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje je vlasničko ovlaštenje koje obuhvaća različite vrste raspolaganja, razumijeva i otuđenje i opterećenje (zakup, koncesija, korištenje, služnost i sl.).

Raspolaganja nekretninama u javnom vlasništvu moguća su otuđenjem (prodaja, zamjena, darovanje), osnivanjem prava građenja, služnosti, zalogu, davanjem u zakup, koncesiju te javno-privatno partnerstvo.

Za sve oblike raspolaganja je zajedničko da se propisivanjem postupka za raspolaganje, uvjeta i bitnih sastojaka ugovora (javni natječaj, tržišna cijena, sredstva osiguranja i sl.) osigurava ravnopravan položaj svih interesenata za sklapanje ugovora s pravnom osobom javnog prava, transparentnost raspolaganja i istovremeno zaštite interesa Grada.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima (nekretninama) u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Sukladno članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, odnosno članku 52. Statuta Grada Krka, gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada 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 nekretnina. Iznos do kojeg gradonačelnik samostalno raspoložuje za prethodnu proračunsku godinu utvrđuje Odsjek za proračun i financije JUO Grada Krka. U slučajevima gdje iznos prelazi tu granicu odluku donosi Gradsko vijeće Grada Krka.

Ovom Odlukom uređuje se upravljanje i raspolaganje javnim dobrima u javnoj uporabi i individualnim dobrima koja nisu namijenjena ni za opću ni za javnu uporabu, dok se ne uređuje upravljanje javnim dobrima u općoj uporabi (nerazvrstane ceste) jer su ista, sve dok se nalaze u tom pravnom režimu neotuđiva i uređena su posebnom odlukom Gradskog vijeća Grada Krka.

Člankom 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Navedena odredba u smislu provedbe javnog natječaja i raspolaganja po tržišnoj cijeni ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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. Navedenom odredbom omogućeno je i besplatno raspolaganje.

Raspolaganje (prodaja , zamjena) nekretnina u vlasništvu Grada bez provođenja javnog natječaja i po tržišnoj cijeni određena je prijedlogom ove odluke sukladno odredbi članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i člankom 176. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine: broj: 153/13, 65/17 , 114/18 , 39/19 , 98/19).

Člankom 35. stavkom 8. Zakona o vlasništvu određeno je da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Sukladno navedenom ova Odluka je izrađena odgovarajućom primjenom pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, a koja proizlaze iz Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj : 52/18) te propisa donesenih temeljem tog zakona, kao što su Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj : 95/18), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti („Narodne novine“ broj: 95/18) i Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj : 95/18).

Način određivanja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada kojima Grad raspolaže, utvrđuje se sukladno propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina, odnosno sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15).

Sukladno naprijed navedenom, a u cilju ostvarenja jedne od pretpostavki dugoročnog, učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, predlaže se donošenje ove Odluke.

Krk, ožujak 2021.

Jedinstveni upravni odjel Grada Krka