

REPUBLIKA HRVATSKA

KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA

GRAD PREGRADA

GRADSKO VIJEĆE

Klasa: 940-01716-01/62

Urbroj: 2214/01-01-16-4

Pregrada, 14.09.2016. godine

Na temelju članka 35. stavka 2. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) članka 35. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ( „Narodne novine“ br. 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.- pročišćeni tekst) i članka 32. Statuta Grada Pregrade (,,Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“br. 6/13. i 17/13.), Gradsko vijeće Grada Pregrade na svojoj 21. sjednici održanoj dana 14.09.2016. godine donijelo je

**ODLUKU**

**O RASPOLAGANJU, UPRAVLJANJU I**

**STJECANJU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU GRADA PREGRADE**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o raspolaganju, upravljanju i stjecanju nekretnina propisuju se ovlasti i postupanje Gradonačelnika/Gradskog vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine(u daljnjem tekstu: nadležnih tijela) prilikom raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade (u daljnjem tekstu: Grad) te prilikom stjecanja nekretnina u vlasništvo Grada.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na zakup zemljišta za postavu kioska, zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, privremeno korištenje javnih površina, te dodjelu nekretnina na korištenje udrugama, s obzirom da su postupci vezani uz takva raspolaganja uređeni posebnim odlukama Grada.

Članak 2.

Ovom Odlukom uređuju se osobito sljedeći oblici raspolaganja, odnosno upravljanja nekretninama: prodaja, zamjena, darovanje, raspolaganje prema Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, zakup zemljišta, raspolaganje nekretninama za obavljanje djelatnosti tijela grada, upravnih tijela grada i drugih osoba, razvrgnuće suvlasničke zajednice, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, pravo dogradnje ili nadogradnje građevine, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama mirnim ili sudskim putem, zasnivanje založnog prava (hipoteke).

Članak 3.

Gradonačelnik Grada Pregrade (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) i Gradsko vijeće Grada Pregrade (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) raspolažu nekretninama u vlasništvu grada temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima propisanima Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o prostornom uređenju te drugim zakonima, propisima i ovom Odlukom.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina grada i raspolaganju ostalom imovinom, i to o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretninama i ostale imovine. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,0 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina grada i raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti iz stavka 2. ovog članka odlučuje Gradsko vijeće.

Članak 4.

Nadležna tijela raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u skladu s namjenom nekretnina i s ciljem gospodarskog razvoja grada i ostvarenja društvenih, socijalnih i ostalih interesa grada.

Članak 5.

Nadležna tijela upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada, u skladu sa zakonom i statutom.

Upravljanje nekretninama, osim ostalih aktivnosti određenih zakonima i posebnim odlukama grada, sastoji se i od sljedećih aktivnosti: održavanje nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnina, provedbe postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama te obavljanje drugih poslova i aktivnosti sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada koje koriste mjesni odbori uređuju se posebnim aktom Gradonačelnika.

Članak 6.

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada su:

1. Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada,
2. Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada te
3. Izvješće o provedbi plana.

Članak 7.

Gradsko vijeće donosi Strategiju iz članka 6. ove Odluke, na prijedlog Gradonačelnika, za razdoblje od 4 godine.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Gradonačelnik donosi Godišnji plan iz članka 6. ove Odluke, u roku od 90 dana od dana donošenja proračuna.

Godišnji plan određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganje nekretninama, te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Gradonačelnik podnosi Izvješće o provedbi plana gradskom vijeću, u roku od 6 mjeseci od isteka kalendarske godine za prethodnu godinu.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, Godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada te Izvješće o provedbi plana objavljuju se na službenim internetskim stranicama Grada.

Članak 8.

Grad vodi registar nekretnina Grada Pregrade, u koji se upisuju nekretnine u vlasništvu ili pod upravljanjem Grada.

Članak 9.

Nekretninu u vlasništvu Grada tijelo 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.

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 (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, zemljište u vlasništvu Grada nadležno tijelo može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

* osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevinske čestice,
* osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj 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.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, zemljište u vlasništvu Grada nadležno tijelo dužno je prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja, u slučajevima propisanima odgovarajućim odredbama Zakona o prostornom uređenju.

PRODAJA NEKRETNINA

Članak 10.

Postupak prodaje nekretnine započinje procjenom tržišne cijene nekretnine temeljem procjembenog elaborata izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja koji ispunjavaju uvjete sukladno posebnom zakonute pribavljanjem podataka o tržišnim cijenama od nadležne porezne uprave.

Tržišna cijena 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 Grada.

Članak 11.

Po utvrđivanju tržišne cijene nekretnine, Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada donosi nadležno tijelo.

Odluka iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i obvezu najpovoljnijeg ponuditelja da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja te troškove formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Javni natječaj objavljuje se u javnom tisku, na oglasnoj ploči Grada i službenim internetskim stranicama Grada.

Javni natječaj sadrži osobito odredbe o :

1. podatke o nekretnini ( adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka)
2. početnoj cijeni nekretnine,
3. mjestu, načinu i roku za podnošenja ponuda,
4. iznosu i načinu plaćanja jamčevine te oznaci računa na koji se uplaćuje,
5. popisu dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu
6. mjestu, datumu i satu otvaranja ponuda,
7. odredbe tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
8. roku i načinu plaćanja kupoprodajne cijene,
9. roku za sklapanje ugovora,
10. da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
11. odredbe o pravu neprihvaćanja niti jedne ponude,
12. ostale posebne odredbe.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od objave natječaja.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene nekretnine, u korist proračuna Grada.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Natječajem se mogu odrediti dodatni uvjeti prodaje (npr. obveza kupca da na zemljištu u gospodarskoj zoni izgradi objekt u određenom roku, pravo nazadkupnje i dr).

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu (minimalno se mora ponuditi početna cijena), uz uvjet da ispunjava sve druge uvjete iz natječaja.

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

Ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

Javni natječaj smatra se pravovaljanim i ukoliko pravovremeno pristigne samo jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i sadrži najmanje početnu cijenu nekretnine.

Članak 12.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, na prijedlog Povjerenstva sukladno članku 40. ove Odluke donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Na Odluku iz čl.12.st1. može se uložiti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave.

Odluka o prigovoru je konačna.

Kupoprodajni ugovor se sklapa u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Kupoprodajna cijena (umanjena za jamčevinu) plaća se:

* u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora
* obročno u slučaju prodaje stanova najmoprimcima sa zaštićenom najamninom,

U slučaju da kupac kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni sa plaćanjem više od 3 dana od isteka roka za plaćanje, Grad može raskinuti ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

U slučaju prodaje iz stavka 7. točke 2. ovog članka, tabularnu ispravu izdaje kupcu, Gradonačelnik, nakon isplate ukupne kupoprodajne cijene.

U slučaju prodaje iz stavka 7. točke 2. ovog članka, nadležno tijelo može odlučiti da se tabularna isprava izda i prije isplate ukupne cijene, uz upis založnog prava Grada.

Članak 13.

Ako se nitko ne javi na javni natječaj za prodaju nekretnine, natječaj se može ponoviti jednom ili više puta po istoj početnoj cijeni ili se može donijeti odluka o sniženju početne cijene.

O predmetnom odlučuje nadležno tijelo.

PRODAJA STANOVA

Članak 14.

Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodavati:

* ako zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovitu upotrebu uložiti znatnija sredstva,
* ako ih koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom,
* ako najmoprimac stana sa slobodnom ugovorenom najamninom predloži kupoprodaju po tržišnim uvjetima
* u ostalim slučajevima temeljem odluke gradonačelnika ili gradskog vijeća,

Stanove u vlasništvu Grada, Grad prodaje po tržišnoj cijeni i po postupku propisanom ovom Odlukom.

U slučaju prodaje stanova u vlasništvu Grada koji se nalaze u najmu sa zaštićenom najamninom, Grad je dužan preporučenim pismom ili podneskom preko suda taj stan ponuditi na prodaju zaštićenom najmoprimcu i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje.

Ukoliko zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni, stan će mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

Ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, Grad može stan prodati drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.

U slučaju iz čl.14. st. 1. točka 3. Grad može prodati stan po tržišnoj cijeni najmoprimcu koji se nalazi u stanu, bez provedbe javnog natječaja.

U slučaju prodaje stanova u vlasništvu Grada najmoprimcima koji su u stanove za njihovo normalno korištenje izvan tekućeg održavanja uložili vlastita sredstva, priznat će se umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost ulaganja.

Sredstava ostvarena prodajom stanova u vlasništvu Grada mogu se isključivo koristiti za gradnju, odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće održavanje stanova te podmirivanje obveza Grada u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova i nekretnina u vlasništvu Grada.

ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 15.

Nekretnine u vlasništvu Grada može se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu fizičke ili pravne osobe kad nadležno tijelo ocijeni da je to u interesu Grada.

Odluku o zamjeni donosi nadležno tijelo.

Grad može mijenjati svoju nekretninu za nekretninu koja nije iste vrste (namjene) kao gradska (npr. građevinsko zemljište može mijenjati za poslovni prostor ili stan).

Članak 16.

Za zamjenu nekretnine ne provodi se javni natječaj u slučaju da je nekretnina Grada po svojoj površini manja od ili jednaka nekretnini s kojom se zamjenjuje.

Za zamjenu nekretnine provodi se javni natječaj ukoliko je nekretnina u vlasništvu Grada veća po površini od nekretnine koja se uzima u zamjenu ili nekretnine koje se mijenjaju nisu iste tržišne vrijednosti (bez obzira na površine nekretnina) ili nekretnine koje se mijenjaju nisu iste vrste (namjene).

Na postupak javnog natječaja za zamjenu nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o natječaju prilikom prodaje nekretnine.

Prije zamjena nekretnina obavit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina na način propisan u čl.10. ove Odluke.

DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 17.

Nekretninu u vlasništvu Grada može se izravno darovati Republici Hrvatskoj, jedinici lokalne i područne samouprave, pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, te pravnoj osobi (trgovačka društva, ustanove) u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave.

Nekretnina se može darovati u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka ako je to u interesu i cilju gospodarskog i socijalnog napretka te radi ostvarenja projekata od općeg javnog ili socijalnog interesa.

Članak 18.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 17. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva mora obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu.

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada donosi nadležno tijelo.

O darovanju nekretnine u vlasništvu Grada sklapa se ugovor u pisanom obliku.

Ugovor sadrži namjenu za koju se nekretnina daruje, a može sadržavati raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja ili promjene namjene nekretnine bez suglasnosti Grada i tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjižbi zabrana otuđenja bez suglasnosti Grada.

RASPOLAGANJE PREMA ZAKONU O UREĐIVANJU IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA U SVRHU IZGRADNJE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA

Članak 19.

Osoba javnog prava u svrhu izgradnje infrastrukturne građevine može na zemljištu u vlasništvu Grada, bez plaćanja naknade, steći pravo vlasništva, pravo služnosti ili pravo građenja, odnosno ono od tih prava koje za Grad predstavlja najmanji teret, a kojim se omogućava izgradnja infrastrukturne građevine.

Odluku o raspolaganju iz stavka 1. ovog članka donosi nadležno tijelo.

Imovinskopravni odnosi Grada i vlasnika infrastrukturne građevine uređuju se ugovorom.

ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 20.

Zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama (u daljnjem tekstu: zakupnik) u svrhu korištenja tog zemljišta (npr. poljoprivredna obrada, za potrebe autoškole, otvorenog skladišnog prostora, parkiranje i ostalo) putem javnog natječaja, osim ako je drugačije propisano zakonom ili drugim aktima Grada.

U zakup se može dati i samo dio zemljišta uz uvjet izrade skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geodeti.

Zakupnik kojem je zemljište u vlasništvu Grada dano u zakup, ne može to zemljište dati u podzakup bez posebne suglasnosti Grada.

Odredbe za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup zemljišta.

Ugovor o zakupu zemljišta iz ovog članka zaključuje se najduže na rok od 5 godina, u obliku ovršne isprave i mora biti solemniziran od javnog bilježnika.

Zakupnik se uvodi u posjed danom zaključenja ugovora, ako ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u tromjesečnom ili godišnjem iznosu postignuta javnim natječajem, a početna cijena zakupnine utvrđuje se prema procjeni nekretnine od strane stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja.

Danom isteka ili raskida ugovora o zakupu zemljišta, zakupnik je dužan predati Gradu u posjed predmetno zemljište.

Ugovor se može produžiti aneksom ugovora, bez provođenja ponovnog javnog natječaja, ukoliko zakupnik uredno izvršava svoje ugovorne obveze.

Članak 21.

Grad ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju neplaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Gradu u posjed zemljište bez prava na naknadu uloženih sredstava ili naknadu štete.

RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI TIJELA GRADA, UPRAVNIH TIJELA GRADA I DRUGIH OSOBA

Članak 22.

Tijela Grada i upravna tijela Grada koriste nekretnine Grada u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga.

Grad može svoje nekretnine dati na korištenje izravno, bez javnog natječaja i obveze plaćanje naknade, pravnim osobama u svom vlasništvu ili suvlasništvu (trgovačkim društvima i ustanovama), o čemu se sklapa ugovor o korištenju.

Ugovor se može sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme.

Grad može svoje nekretnine dati na korištenje izravno, bez javnog natječaja i obveze plaćanja naknade, sukladno posebnoj odluci o dodjeli nekretnina Grada Pregrade na korištenje organizacijama civilnog društva te u drugim slučajevima određenima zakonom.

Odluke iz stavka 2. i 4. ovog članka donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

RAZGVRNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 23.

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

Ako se suvlasnici ne mogu sporazumjeti oko bilo kojeg pitanja razvrgnuća, svaki može zahtijevati da o tome odluči sud.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuću donosi nadležno tijelo, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine.

Grad može prodati svoj suvlasnički dio putem javnog natječaja, što se ne smatra razvrgnućem suvlasničke zajednice.

OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 24.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnivati pravo građenja.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina, osim ako je drugačije određeno odredbama ove Odluke.

O osnivanju prava građenja sklapa se ugovor u pisanom obliku.

Članak 25.

Za ustupljeno pravo građenja provodi se javni natječaj prikupljanjem ponuda i plaća se naknada. Naknada se određuje prije raspisivanja javnog natječaja sukladno čl.10.ove Odluke.

Članak 26.

Na postupak javnog natječaja prikupljanjem ponuda za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji nekretnina.

Članak 27.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati 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.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu da će se ugovor raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni ili drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

Ispunjavanje uvjeta iz ponude za osnivanje prava građenja temeljem kojih je ugovor sklopljen, predstavlja bitan sastojak ugovora, te Grad ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor.

Članak 28.

Iznimno, pravo građenja može se osnivati izravnom pogodbom, bez javnog natječaja i plaćanje naknade, u korist Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave te pravne osobe s javnim ovlastima (npr. HCK,HGSS).

Također, prilikom sklapanja ugovora sa navedenim osobama ne moraju se primijeniti sve odredbe ove Odluke koje se odnose na pravo građenja (npr. pravo građenja može se ugovoriti na dulji rok, dok postoji građevina i sl.).

Osoba iz stavka 1. ovog članka mora podnijeti Gradu obrazloženi zahtjev za osnivanje prava građenja.

Članak 29.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se osniva pravo građenja.

OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 30.

Na nekretninama u vlasništvu Grada mogu se osnivati, ukidati ili prelagati služnosti.

Osnivanje, ukidanje i prelaganje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima.

U slučaju da je prilikom prelaganja prava služnosti puta potrebna zamjena nekretnina, javni natječaj se neće provoditi u slučajevima kad se ne provodi ni natječaj za zamjenu nekretnina u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 31.

Odluku o osnivanju prava služnosti donosi Gradonačelnik, osim ako je zakonom drugačije određeno.

O osnivanju prava služnosti sklapa se ugovor.

Članak 32.

Za osnovanu služnost naknada se plaća jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora ili u godišnjem iznosu, osim ako je zakonom ili posebnom odlukom Grada drugačije određeno.

Za određivanje visine naknade može se tražiti procjena sukladno čl.10 ove Odluke.

Članak 33.

Iznimno od članka 32. ove Odluke, naknadu za osnivanje prava služnosti ne plaćaju osobe koje prema odredbama ove Odluke ne bi plaćale ni naknadu za osnovano pravo građenja, ako tako odluči nadležno tijelo.

PRAVO DOGRADNJE ILI NADOGRADNJE GRAĐEVINE

Članak 34.

Grad kao vlasnik ili etažni vlasnik posebnog dijela građevine može dati suglasnost za dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu treće osobe te mijenjaju vlasnički omjeri na posebnim dijelovima građevine.

Suglasnost daje nadležno tijelo ovisno o vrijednosti investicije.

Ovisno o vrijednosti investicije, među zainteresiranim stranama može se sklopiti ugovor.

Za dano pravo (suglasnost) dogradnje ili nadogradnje Grad može odlučiti da mu se isplati naknada proporcionalna veličini suvlasničkog udjela Grada u cijeloj građevini ili sa ostalim suvlasnicima dogovoriti da se naknada uplati u korist zajedničke pričuve ili iskoristi za pokrivanje zajedničkih troškova zgrade.

RJEŠAVANJE IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINI

MIRNIM ILI SUDSKIM PUTEM

Članak 35.

Nadležno tijelo može u sudskim postupcima, parničkim ili izvanparničnim (npr. zemljišno-knjižni ispravni postupak), sklopiti nagodbe ili priznati pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo fizičkim ili pravnim osobama, ako iz svih okolnosti slučaja nedvojbeno proizlazi i druga je strana nepobitno dokazala svoje pravo na nekretnini.

Nadležno tijelo može mirnim putem bez pokretanja sudskih postupka, sklopiti nagodbe ili priznati pravo vlasništva ili drugog stvarnog prava Republici Hrvatskoj, pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave te pravnoj osobi s javnim ovlastima, ako iz svih okolnosti slučaja nedvojbeno proizlazi i druga je strana nepobitno dokazala svoje pravo na nekretnini.

ZASNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKA)

Članak 36.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada ili na nekretninama ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada može se ustanovljavati samo iznimno za zaduživanje Grada ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada ako je to u izravnom interesu Grada.

Pod interesom Grada u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Odluku o zasnivanju založnog prava (hipoteke) donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o visini založnog prava (hipoteke).

KUPNJA I STJECANJE DRUGIH STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINA

Članak 37.

Grad može kupovati nekretnine i stjecati druga stvarna prava na nekretninama od fizičkih ili pravnih osoba u opsegu potrebnom za djelovanje Grada, odnosno za ostvarivanje gospodarskih, društvenih, kulturnih, sportskih, socijalnih, komunalnih i drugih ciljeva, odnosno javnih ovlasti Grada.

Prije kupnje nekretnina pribavit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnina po cijeni većoj od tržišne cijene. Odluku o kupnji nekretnina i stjecanju drugih stvarnih prava na nekretninama donosi nadležno tijelo, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Grad Pregrada može nekretnine stjecati i:

* pravom prvokupa sukladno zakonu,
* u postupku izvlaštenja,
* kao ošasnu imovinu sukladno Zakonu o nasljeđivanju,
* sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju o prijenosu zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave,
* prihvatom dara i u drugim slučajevima određenima zakonom.

Članak 38.

O stjecanju nekretnina bez naknade (prihvat dara) od fizičkih ili pravnih osoba odlučuje nadležno tijelo, ovisno o vrijednosti nekretnine i troškovima koji bi mogli proizaći za Grad.

OSTALE ODREDBE

Članak 39.

Gradonačelnik je ovlašten pokretati postupke, potpisivati izvješća i donositi odgovarajuće akte radi upisa i evidentiranja nerazvrstanih cesta grada u zemljišnim knjigama i katastru, sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o cestama.

Gradonačelnik je ovlašten potpisivati izvješća o međama, potpisivati parcelacijske i geodetske elaborate, potpisivati elaborate etažacije, te sklapati međuvlasničke ugovore za zgrade.

Predmetni poslovi ne smatraju se raspolaganjem nekretninama.

Članak 40.

Javne natječaje u skladu s odredbama ove Odluke provodi Povjerenstvo, kojeg imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara ponude po natječaju, provjerava dokumentaciju i predlaže nadležnom tijelu donošenje odgovarajuće odluke.

Povjerenstvo odluke donosi većinom glasova svih članova.

Povjerenstvo o svom radu sastavlja zapisnik.

Upravni odjeli Grada obavljaju druge poslove oko postupka upravljanja, raspolaganja i stjecanja nekretnina, svatko u svojoj nadležnosti.

Članak 41.

Na pitanja raspolaganja, upravljanja i stjecanja nekretnina u vlasništvu Grada koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe zakona.

Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u ,,Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Pregrade ( Službeni glasnik KZŽ 21 /10).

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Zlatko Šorša