



**REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA**



GRAD OZALJ

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/09-01/02
URBROJ: 2133/05-01-09-2
Ozalj, 13. listopada 2009.g.

Na temelju članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja („Službeni glasnik“ Grada Ozlja broj 06/09), Odbor za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost na svojoj 2. sjednici održanoj dana 13. listopada 2009.g., utvrdio je pročišćeni tekst Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja. Pročišćeni tekst Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja obuhvaća Odluku o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja („Službeni glasnik“ Grada Ozlja broj 5/05) te njezine izmjene i dopune objavljene u „Službenom glasniku“ Grada Ozlja broj 5/08 i 6/09.

**Predsjednica
Odbora za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost:
Irena Šimunić, v.r.**

ODLUKA o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se nadležnost i način postupanja tijela grada Ozlja (u daljnjem tekstu: Grad) u stjecanju, otuđenju, terećenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada.

Ovom Odlukom nije reguliran postupak davanja u najam stanova, odnosno davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada jer su ovi postupci regulirani posebnim aktima Gradskog vijeća, u skladu s odredbama Zakona o najmu stanova („Narodne novine“ br. 91/96), odnosno Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 91/96, 124/97 i 174/04).

Članak 2.

Ovom Odlukom naročito se uređuje:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina,
- posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Grada,
- provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 3.

Pod raspolaganjem nekretninama podrazumijeva se stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam, odnosno zakup i drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada sukladno zakonskim propisima. Grad može nekretnine prodati i davati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene.

Odluke o prodaji, darovanju i založnom terećenju na nekretninama u vlasništvu Grada donosi nadležno tijelo Grada Ozlja u skladu s člancima 33. i 43. Statuta Grada Ozlja („Službeni glasnik“ Grada Ozlja broj 5/09).

Odgovarajuće postupke u svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada mogu provoditi tijela koja na to ovlasti nadležno tijelo iz stavka 2. ovog članka.

Članak 4.

Ukoliko je Grad iz posebnih razloga zainteresiran za stjecanje točno određenih nekretnina (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine i sl.) u stjecanju vlasništva te nekretnine primijenit će se postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

Članak 5.

Dijelovi ulica, trgova i drugih javnih površina mogu se davati u zakup na određeno vrijeme samo ako se time bitno ne narušava osnovna namjena tih prostora.

Na zakup dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina primjenjuju se Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava („Službeni glasnik“ Grada Ozlja br. 4/98) i Odluka o određivanju mjesta prodaje izvan prodavaonica na području Grada Ozlja („Službeni glasnik“ Grada Ozlja broj 2/04).

Članak 6.

Tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, odnosno usmenog nadmetanja.

Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje nadležno tijelo u odluci o raspisivanju natječaja.

Cijena iz prethodnih stavaka se utvrđuje na temelju prethodno pribavljenog stručnog mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno prema podacima Porezne uprave, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično.

Članak 7.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamatu za vrijeme zakašnjenja.

Nadležno tijelo može iznimno na zahtjev kupca odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 6 (šest) obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok. U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja slijedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata.

Mogućnosti i uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima 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.

Članak 8.

Upravni odjel za financije i gospodarstvo dužan je voditi ažurno evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina i najamnina za nekretnine date u zakup, odnosno najam i najmanje jednom godišnje dostavljati Gradonačelniku/ gradonačelnici izvješće o popisu dužnika s prijedlogom poduzimanja odgovarajućih mjera (ovršni postupak, otkaz korištenja i sl.).

Članak 9.

Upravni odjel za financije i gospodarstvo dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju-registar nekretnina u vlasništvu Grada, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Grada na nekretninama u njegovom vlasništvu, odnosno posjedu.

III. POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Članak 10.

Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti više od 30 % od vrijednosti stana prije ulaganja,
- ako ih koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom,

Početna cijena i ostali uvjeti prodaje stanova utvrđuju se sukladno zakonskim propisima i odredbama ove Odluke.

Članak 11.

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

Zaštićenim najmoprimcima se odobrava prodaja stanova na obročnu otplatu od 10 (deset) godina uz kamatu u iznosu eskontne kamatne stope Hrvatske narodne banke.

Iznos kupoprodajne cijene stana prodanog na obročnu otplatu kupac će plaćati u 120 jednakih obroka do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 12.

Stanove u koje zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u održavanje stana, odnosno građevine u kojoj se stan nalazi, treba za normalno korištenje uložiti više od 30% od vrijednosti stana, a koji su prazni, Grad će prodati pod tržišnim uvjetima po postupku propisanom ovom Odlukom.

Članak 13.

Sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova u vlasništvu Grada mogu se isključivo koristiti za gradnju, odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće održavanje stanova, podmirivanje obveza Grada u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova te za nabavku i održavanje nefinancijske imovine.

Članak 14.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodavati naročito ako su u takovu stanju da su za njihovu redovnu uporabu potrebna ulaganja veća od 30% od vrijednosti prostora prije ulaganja, te ako je zakupac poslovnog prostora u njihovo osposobljavanje za redovitu uporabu uložio vlastita sredstva u iznosu većem od 30% od vrijednosti prostora prije ulaganja.

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

Iznimno nadležno tijelo može odobriti obročnu prodaju poslovnog prostora najviše u 12 (dvanaest) jednakih obroka uz godišnju kamatnu stopu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnog prostora mogu se koristiti za gradnju ili kupnju novog prostora ili građevina, otkup zemljišta i gradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture u poslovnoj zoni Grada.

Članak 15.

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

Visina ulaganja utvrdit će se temeljem nalaza ovlaštenog sudskog vještaka.

IV. NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA

Članak 16.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada može se provesti:

- a) usmenim javnim nadmetanjem- natjecatelji se javno usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene,
- b) pisanim javnim nadmetanjem- javno prikupljanje ponuda gdje natjecatelji predaju ponude u zatvorenim omotnicama.

Članak 17.

Natječaj obvezno sadrži:

- adresu i opis nekretnine,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- namjenu nekretnine, ako je određena,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja,
- adresu i vrijeme dostave ponude (kod pismene ponude), odnosno prijave (kod usmenog nadmetanja),
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene.

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja.

Članak 18.

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi 10% od početne cijene nekretnine i uplaćuje se prije početka otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja u korist gradskog proračuna.

Članak 19.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava je najmanje 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja.

Javno nadmetanje, odnosno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 8 (osam) dana od isteka roka za podnošenje ponuda, odnosno prijava.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana okončanja postupka natječaja.

Natjecatelju koji uspije u natječaju, jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu.

Natjecatelj koji uspije u natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 20.

Natječaj raspisuje nadležno tijelo.

Natječaj se objavljuje u dnevnom ili lokalnom listu.

a) Usmeno javno nadmetanje

Članak 21.

Ako se natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, nadležno tijelo uz odluku o raspisivanju natječaja donosi rješenje o imenovanju stručnog povjerenstva za provedbu javnog nadmetanja.

Stručno povjerenstvo iz st.1. prije početka nadmetanja utvrđuje koji su natjecatelji uplatili jamčevinu i koji time mogu pristupiti usmenom javnom nadmetanju.

Ukoliko se na natječaj prijavi samo jedan natjecatelj nadležno tijelo može odrediti da se nekretnina proda tom natjecatelju ili da se natječaj ponovi.

Članak 22.

Prije početka usmenog javnog nadmetanja stručno povjerenstvo koje provodi postupak odredit će minimalni iznos svakog povećanja ponude, a koji iznosi najmanje 1.000,00 kuna.

Natjecatelj, koji nije u natječaju objavljenom mjestu i vremenu pristupio nadmetanju, smatra se da je odustao od prijave za natječaj.

Nakon što je u postupku nadmetanja utvrđen najviši iznos ponuđene cijene smatra se da je postupak nadmetanja završen i utvrđuje se koji je natjecatelj i uz koju cijenu kupio nekretninu.

S utvrđenim najpovoljnijim natjecateljem će se u roku od 15 (petnaest) dana po zaključenju usmenog nadmetanja sklopiti ugovor o prodaji.

Članak 23.

O usmenom nadmetanju vodi se zapisnik koji potpisuju prisutni članovi stručnog povjerenstva i zapisničar. Zapisnik se dostavlja svim natjecateljima.

b) Pismeno javno nadmetanje

Članak 24.

Ponude za pisano javno nadmetanje se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu upravnih tijela Grada Ozlja, u zatvorenom omotu s upozorenjem «Ponuda za natječaj- ne otvaraj».

Natjecatelji koji su podnijeli ponude u postupku pisanog javnog nadmetanja imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Otvaranje i odabir najpovoljnije ponude izvršit će stručno povjerenstvo na svojoj sjednici koja se ne može održati prije proteka 3 (tri) dana od dana proteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 25.

Stručno povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispijeća.

Zakašnjele, neuredne i nepotpune (bez dokaza o uplati jamčevine, bez točno određene cijene i sl.), ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude, stručno povjerenstvo, odbacit će zaključkom.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a i u drugim uvjetima iz natječaja su dali iste ponude, usmenim nadmetanjem između tih natjecatelja će se utvrditi najpovoljnija ponuda.

Članak 26.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi stručnog povjerenstva i zapisničar. Zapisnik se dostavlja svim natjecateljima.

Natječajni postupak za pismeno javno nadmetanje, okončava se Odlukom nadležnog tijela o odabiru najpovoljnije ponude, na temelju koje se zaključuje ugovor o prodaji nekretnine iz natječaja.

V. PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZRAVNOM POGODBOM

Članak 27.

Nekretnine u vlasništvu Grada se mogu bez natječaja prodati samo u zakonom i ovom Odlukom predviđenim slučajevima.

Odredbe o raspisivanju javnog natječaja ne odnose se na slučajeve kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja, 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 Grada Ozlja, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 28.

Zemljište u vlasništvu Grada Ozlja, nadležno tijelo može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provođenja 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 državne uprave, 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

VI. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA

a) Stvarna služnost

Članak 29.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Grada može se zasnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Grada,
- ako se Gradu isplati odlukom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za grad Ozalj i građane Grada, nadležno tijelo može odobriti zasnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

O zasnivanju služnosti Grad i predlagatelj zaključuju ugovor.

b) Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu

Članak 30.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada zasniva se ugovorom.

Odobrenje za zasnivanje i uvjete zasnivanja prava građenja utvrđuje se Odlukom nadležno tijelo.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada.

c) Založno pravo

Članak 31.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Grada, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Na pitanja upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Grada koja nisu regulirana posebnim općim aktima o davanju u najam, odnosno zakup, primjenjivat će se odredbe ove odluke.

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu općine Ozalj («Službeni glasnik» Općine Ozalj br. 5/ 96).

Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku“ Grada Ozlja.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA:**

Ivica Benković