

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. 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. i 81/15 - pročišćeni tekst) i članka 18. Statuta Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca" broj 4/09, 1/13 i 1/16), Gradsko vijeće Grada Križevaca, na 4. sjednici održanoj \_\_\_2017. donijelo je

## **ODLUKU**

### **o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Odlukom o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se nadležnost i postupanje tijela Grada Križevaca kod raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: Grad) te kod stjecanja nekretnina u korist Grada.

##### **Članak 2.**

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 nekretnina na korištenje.

##### **Članak 3.**

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

##### **Članak 4.**

Ova Odluka ne odnosi se na načine raspolaganja koji su uređeni posebnim odlukama Gradskog vijeća i to na: davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, davanje u najam stanova, otuđenje zemljišta u poslovnim zonama i davanje na korištenje javnih površina.

##### **Članak 5.**

Ovlasti za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada imaju Gradsko vijeće odnosno gradonačelnik, u skladu sa posebnim zakonom i Statutom Grada Križevaca.

Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik raspoložu nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

## **Članak 6.**

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 drukčije određeno.

Određbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve raspolaganja u korist Republike Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije, pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije i Grada ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Smatra se da su nekretnine u interesu i u cilju općeg gospodarskog napretka građana u slučajevima kada se radi o nekretninama namijenjenima za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Grad će prije raspolaganja nekretninom u vlasništvu Grada iz stavka 1. ovog članka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu i početna cijena nekretnine ne može biti niža od tog iznosa.

Trošak izrade procjemenog elaborata nekretnine snosi kupac.

Konačna tržišna vrijednost nekretnine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

## **II. PRODAJA**

### **Članak 7.**

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se javnim natječajem i to:

- usmenim javnim nadmetanjem (licitacijom) u kojem se postupku ponuditelji usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene,
- prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama prema unaprijed utvrđenim uvjetima.

### **Članak 8.**

Odluku o prodaji nekretnine, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi gradonačelnik, a ako procijenjena vrijednost nekretnine prelazi 0.5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji nekretnine, Odluku o prodaji nekretnine donosi Gradsko vijeće.

Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od predsjednika i četiri člana, a koje imenuje gradonačelnik.

### **Članak 9.**

Javni natječaj o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda radi prodaje nekretnine, kojom se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, obavezno se objavljuje na web stranici Grada Križevaca, oglasnoj ploči Grada Križevaca, na Radiju Križevci, a po potrebi može se objaviti u jednom od lokalnih listova ili u drugim medijima.

Rok za podnošenje ponude iz stavka 1. ovog članka računa se od dana objave na oglasnoj ploči Grada, a ne može biti kraći od 8 dana.

### **Članak 10.**

Tekst javnog natječaja naročito sadrži:

- način provođenja ponude (javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda),
- predmet prodaje (adresa nekretnine sa zemljišnoknjižnim podacima),
- početnu cijenu nekretnine,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana,
- odredbu o vremenu i mjestu održavanju javne dražbe,
- odredbu da se pisane ponude predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom «ponuda za natječaj – prodaja nekretnina – 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,
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku 8 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustaje od ponude (ako ne zaključi kupoprodajni ugovor u propisanom roku) gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najviše ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu,
- tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi s nekretninom koja je predmet javnog natječaja.

### **Članak 11.**

Ponuditelj u ponudi za kupnju nekretnine prikupljanjem ponuda obavezno navodi nekretninu koja je predmet prodaje, cijenu nekretnine koja mora biti veća od početne cijene utvrđene javnim natječajem, osnovne podatke za sve koji se namjeravaju upisati kao vlasnici nekretnine, te ostale podatke potrebne za zaključenje ugovora i zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva, dokaz o uplaćenju jamčevine, potvrdu da nema dugovanja prema Gradu Križevcima, te ostalu dokumentaciju koja se traži u natječaju.

### **Članak 12.**

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca iz članka 8. stavka 2. ove Odluke obavlja slijedeće poslove: otvara i pregledava pristigle ponude, provodi usmeno javno nadmetanje, sastavlja zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda, te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Neppravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati te će se navedeno unijeti u zapisnik.

Zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda te o provođenju javnog nadmetanja potpisuju članovi Povjerenstva. Ukoliko netko od njih odbije potpisati zapisnik, o istom će se u zapisniku sastaviti bilješka.

Povjerenstvo može održati sjednicu ako je prisutna većina članova, a odlučuje javnim glasovanjem većinom prisutnih članova.

### **Članak 13.**

Povjerenstvo razmatra valjane ponude usporedbom ponuđenih cijena te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

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

Ako dvoje ili više ponuditelja ponudi istu cijenu, isti će se pozvati da pristupe postupku usmenog javnog nadmetanja.

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

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

### **Članak 14.**

Na temelju Zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja koje donosi Povjerenstvo, ovisno o visini postignute cijene Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik ili Gradsko Vijeće, a sukladno članku 8. stavku 1. ove Odluke.

Ako je za donošenje Odluke o prodaji nekretnine iz članka 8. stavka 1. nadležno Gradsko vijeće, ono može u Odluci o prodaji nekretnine ovlastiti gradonačelnika za donošenje Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

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

### **Članak 15.**

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu 10 % od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 8 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

### **Članak 16.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku 15 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ili iznimno do 60 dana ako se kupoprodajna cijena isplaćuje kreditom banke.

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

### **Članak 17.**

Ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u roku navedenom u prethodnom članku 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 članka 16. stavak 1., Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu te ponuditi sklapanje ugovora ponuditelju iz članka 13. stavka 4., uz prihvaćanje najveće ponuđene cijene.

## **Članak 18.**

U slučaju da se nekretnina ne proda nakon 3 provedena postupka javnog natječaja ili u slučaju proteka 6 mjeseci od prvog kruga prodaje nekretnine, Gradsko vijeće može donijeti odluku o postotku sniženja početne cijene.

Cijena se može sniziti maksimalno za 50% od procijenjene tržišne vrijednosti.

## **Članak 19.**

Nekretnine se mogu prodati bez javnog natječaja i to po tržišnoj cijeni u slučajevima predviđenim posebnim zakonima, a osobito:

- potrebe formiranja građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja odnosno urbanističkim planom uređenja ili rješenjem o izvedenom stanju,
- prekoračenja međe građenjem dijela građevine u privatnom vlasništvu na zemljište u vlasništvu Grada,
- kada se vlasnik susjednog zemljišta nalazi u posjedu dijela zemljišta u vlasništvu Grada.

Odredbе stavka 1. podstavka 2. i 3. ovog članka se primjenjuju samo pod uvjetom kada zemljište koje je predmet prodaje nije prostorno planskom dokumentacijom predviđeno za javne i društvene namjene, gospodarske namjene te za koridore i površine za prometne, energetske, komunikacijske, vodne i slične građevine od javnog interesa.

## **III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

### **Članak 20.**

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

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

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

Prije donošenja Odluke iz stavka 2. ovog članka, ovlaštenu procjenitelj obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno suvlasničkih udjela.

### **Članak 21.**

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 20. ove Odluke snosi suvlasnik koji je inicirao razvrgnuće.

## **IV. ZAMJENA NEKRETNINA**

### **Članak 22.**

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

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad je takav način raspolaganja u interesu Grada ili u svrhu realizacije projekata od interesa Grada.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 8. stavka 1. ove Odluke ovisno o vrijednosti nekretnine.

Prije donošenja Odluke iz stavka 2. ovoga članka ovlašteni procjenitelj obaviti će procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina koje se zamjenjuju.

## V. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

### **Članak 23.**

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može se osnovati u svrhu građenja građevina, a osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

### **Članak 24.**

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

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se putem ovlaštenog procjenitelja i temeljem iste utvrđuje se nadležno tijelo koje donosi odluku o osnivanju prava građenja.

### **Članak 25.**

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade ukoliko se osniva u korist proračunskih korisnika Grada, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, Koprivničko-križevačke županije i Republike Hrvatske ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja, ali po tržišnoj vrijednosti kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Grad kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

### **Članak 26.**

Naknada za pravo građenja obračunavat će se mjesečno.

Nositelj prava građenja, naknadu može platiti i jednokratno za cijelo ugovoreno razdoblje.

### **Članak 27.**

Tekst javnog natječaja za osnivanje prava građenja sadrži:

- način provođenja (javno nadmetanje ili javno prikupljanje ponuda,)
- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižni podaci),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje ponude, koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave poziva na oglasnoj ploči Grada Križevaca, visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja,
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,

- odredbe o mogućem opterećenju nekretnine koja je predmet prava građenja,
- 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 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,
- i druge odredbe.

### **Članak 28.**

U tekstu javnog natječaja, uz navedeno u članku 27. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i:

- dokumentaciju koja sadrži osnove podatke o ponuditelju koji se namjerava upisati kao nositelj prava građenja uz dostavu odgovarajućih dokaza potrebnih za zaključenje ugovora i zemljišnoknjižni upis prava građenja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- Potvrdu da nema dugovanja oprema Gradu,
- po potrebi i drugu dokumentaciju.

### **Članak 29.**

Javni natječaj za osnivanje prava građenja objavljuivat će se sukladno članku 9. ove Odluke.

### **Članak 30.**

Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u javnom natječaju za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu na način određen člankom 15. ove Odluke.

Visina jamčevine za osnivanje prava građenja odrediti će se u Odluci o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja.

### **Članak 31.**

Otvaranje pristiglih ponuda provodi Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke, te Zaključkom utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja.

U povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka, po potrebi se mogu imenovati druge osobe, odnosno predstavnici drugih tijela nadležnih s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže osnivanje prava građenja.

Na temelju Zaključka Povjerenstva Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik ili Gradsko Vijeće, a sukladno članku 8. stavku 1. ove Odluke.

### **Članak 32.**

Najpovoljniji ponuditelj za osnivanje prava građenja utvrđuje se sukladno članku 13. ove Odluke.

Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Grada sklopiti će gradonačelnik u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

### **Članak 33.**

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka samo uz pisanu suglasnost Grada, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

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

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 prethodnog stavka.

### **Članak 34.**

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 35.**

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.

## **VI. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI**

### **Članak 36.**

Pravo služnosti u pravilu se osniva bez provođenja javnog natječaja, a na temelju zahtjeva korisnika služnosti.

Iznimno, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj u slučaju kada se procjeni da za osnivanje prava služnosti postoji interes najmanje dva korisnika.



### **Članak 37.**

Naknadu za osnovano pravo služnosti plaća korisnik služnosti u visini procijenjene naknade koju procjenjuje ovlašteni procjenitelj, odnosno u visine naknade postignute javnim natječajem.

Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se u jednakom mjesečnom ili godišnjim iznosima ovisno o karakteru povlasnog dobra i visini naknade.

Naknada za osnovano pravo služnosti ne plaća se samo u slučajevima kada korisnik služnosti nije obveznik plaćanja naknade i u slučaju kad se služnost osniva u korist proračunskih korisnika Grada, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, Koprivničko-križevačke županije i Republike Hrvatske, a ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

## **VII. ZAKUP ZEMLJIŠTA**

### **Članak 38.**

Zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup putem javnog natječaja fizičkim i pravnim osobama u pravilu radi poljoprivredne obrade do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Fizičke i pravne osobe kojima je to zemljište u vlasništvu Grada dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup bez posebne suglasnosti Grada.

Ugovor o zakupu zemljišta iz ovog članka zaključuje se najduže na rok od 5 godina.

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

### **Članak 39.**

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 uloženi sredstava ili naknadu štete.

## **VIII. OSNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA**

### **Članak 40.**

Osnivanjem založnog prava (hipotekom) mogu se opteretiti nekretnine u vlasništvu Grada ako je to u izravnom interesu Grada, kao i u interesu proračunskih korisnika i trgovačkih društava u vlasništvu Grada.

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretnini u vlasništvu Grada donosi Gradsko vijeće.

## **IX. DAROVANJE NEKRETNINA**

### **Članak 41.**

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati Republici Hrvatskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike

Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije i Grada kao i pravnim osobama čiji je Republika Hrvatska, Koprivničko-križevačka županija, odnosno Grad osnivač, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

#### **Članak 42.**

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe 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 ako postoji,
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu Grada.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za nadopunu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

#### **Članak 43.**

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

Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko osoba ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, sve dok se dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Odluku o darovanju nekretnina u vlasništvu Grada donosi Gradsko vijeće.

#### **Članak 44.**

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,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja obdarenika prema Gradu na dan potpisivanja ugovora o darovanju, te klauzulu kojom se obdarenik odriče navedenih potraživanja koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju do visine vrijednosti darovane nekretnine,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

### **X. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE**

#### **Članak 45.**

Gradonačelnik može i bez provedenog postupka javnog natječaja dati na korištenje nekretnine u vlasništvu Grada svojim proračunskim korisnicima na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje djelatnosti iz samoupravnog djelokruga Grada.

Nadležno tijelo daje na korištenje nekretnine proračunskim korisnicima iz stavka 1. ovog članka bez naknade.

Proračunski korisnici iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Grada Križevaca 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.

Po prethodno donesenoj odluci o dodjeli nekretnine na korištenje od strane gradonačelnika, sklopiti će se ugovor o korištenju nekretnine za osiguranje potreba proračunskog korisnika.

Proračunski korisnici mogu iznimno i uz prethodnu pisanu suglasnost gradonačelnika, nekretninu dati u podzakup, odnosno na korištenje, a svi pravni poslovi zaključeni suprotno ovim odredbama smatraju se ništetnima.

#### **Članak 46.**

Nekretnine bez provedbe javnog natječaja gradonačelnik može dati na korištenje bez naknade Republici Hrvatskoj, Koprivničko-križevačkoj županiji, trgovačkim društvima čiji je Grad jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Koprivničko-križevačka županija ili Grad osnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Grada.

Korisnici iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na korištenje, 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.

### **XI. KUPNJA NEKRETNINA**

#### **Članak 47.**

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Grada odnosno proračunskih korisnika Grada.

Prije kupnje nekretnine za korist Grada, temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu, 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.

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

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

### **XII. OŠASNA IMOVINA**

#### **Članak 48.**

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.

Grad odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine.

#### **Članak 49.**

Nakon što Grad prikupi podatke o naslijeđenim pravima i obvezama koje proizlaze iz pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju ošasne ostavine, provodi postupak prodaje naslijeđenih stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

Prodaja nekretnina provodi se u skladu sa odredbama glave II. ove Odluke.

#### **Članak 50.**

Financijska sredstva ostvarena prodajom ošasne ostavine raspoređuju se prema slijedećem redu prvenstva i to za:

1. podmirenje svih troškova Grada, a koje je Grad imao kod stjecanja, održavanja i prodaje ošasne ostavine,
2. namirenje potraživanja založnih vjerovnika prema redu prvenstva upisanih založnih prava u zemljišnoj knjizi,
3. namirenje potraživanja ostalih vjerovnika prema danu zaprimljenog zahtjeva.

#### **Članak 51.**

Pod troškovima Grada iz točke 1. stavka 1. članka 50. ove Odluke osobito se podrazumijevaju:

1. troškovi stjecanja ošasne ostavine kao što su javnobilježnički i slični troškovi koje Grad podmiruje u postupku stjecanja ošasne ostavine,
2. troškovi održavanja ošasne ostavine kao što su tekuće održavanje, minimalno investicijsko održavanje te hitni i nužni popravci koji se poduzimaju radi očuvanja tržišne vrijednosti ošasne ostavine. Pod ovim troškovima podrazumijeva se i plaćanje svih komunalnih troškova vezanih za nekretninu (električna energija, plin, naknada za uređenje voda i sl.).
3. troškovi prodaje ošasne ostavine u koji ulaze troškovi izrade procjemenog elaborata, objave oglasa o javnoj prodaji i slični troškovi vezani za postupak javne prodaje.

#### **Članak 52.**

Nekretnine i pokretnine do njihove prodaje Grad može dati u zakup, najam ili na korištenje sukladno općim aktima Grada.

Iznimno, nekretnine i pokretnine do njihove prodaje Grad može koristiti za obavljanje poslova koji proizlaze iz njegovog samoupravnog djelokruga.

#### **Članak 53.**

Odredbe članka 49., 50., i 51. ne primjenjuju se kad netko od vjerovnika kod nadležnog suda pokrene odgovarajući sudski postupak radi naplate svojih potraživanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Grad postupa u skladu s odlukom nadležnog suda.

#### **Članak 54.**

Grad može nekretninama i pokretninama koje je stekao kao ošasnu ostavinu zadržati u svojem vlasništvu te njima raspolagati bez ikakvih ograničenja sukladno općim aktima Grada pod uvjetom da se prethodno isplate potraživanja prema vjerovnicima.

### XIII. ZAVRŠNE ODREDBE

#### **Članak 55.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca" broj 7/97).

#### **Članak 56.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana njene objave u "Službenom vjesniku Grada Križevaca".

### GRADSKO VIJEĆE GRADA KRIŽEVACA

KLASA: 940-01/17-01/59  
URBROJ: 2137/02-02/07-1  
Križevci,

PREDSJEDNIK:  
Marko Katanović

## O b r a z l o ž e n j e

Zbog niza zakonskih promjena od donošenja Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca ("Službeni vjesnik Grada Križevaca" broj 7/97) koje su se u međuvremenu dogodile, nužno je postojeću Odluku o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca izmijeniti i uskladiti sa novijom zakonskom regulativom. Budući se radi o mnogo izmjena, radi funkcionalnijeg i lakšeg snalaženja, predlaže se donijeti nova Odluka o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca.

Odlukom o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Križevaca uređuje se nadležnost i postupanje tijela Grada prilikom stjecanja i raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada.

Člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 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.

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, 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.

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.

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, te je slijedom toga ova Odluka izrađena između ostalog i odgovarajućom primjenom pravila o vlasništvu Republike Hrvatske.

Sukladno naprijed navedenom, a u cilju ostvarenja jedne od pretpostavki dugoročnog, učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, predlaže se da donesete Odluku o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Križevaca u predloženom tekstu.

Upravni odjel za stambeno-komunalne djelatnosti