

OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA

Raspologanje i upravljanje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave podnormirano je, jer nema općeg propisa kojim bi se uredila ova materija. Mjerodavne su samo odredbe 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 i 152/14) kojima se uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, članka 35. Zakona u kojem se propisuje da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravna pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, članka 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 153/13) kojim se propisuje kada je jedinica lokalne samouprave dužna na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine prodati nekretnine po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, te u svezi utvrđivanja tržišne cijene, odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15).

Gradsko vijeće je 12.11.2009. godine donijelo Odluku o raspolaganju nekretninama kako bi se zbog izostanka općeg propisa utvrdila apstraktna i generalna pravila ponašanja za sve slučajeve raspolaganja. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima i stanovima uređeno je posebnim propisima, te se ova Odluka ne primjenjuje u odnosu na poslovne prostore i stanove.

Rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknade za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina uređeno je Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ 80/11), te se ova Odluka ne odnosi na ove oblike raspolaganja nekretninama.

U međuvremenu donesen je Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ 94/13 i 18/16) i više uredba za provedbu zakona, te se predlaže izmijeniti i dopuniti Odluku o raspolaganju nekretninama, uz odgovarajuću primjenu Zakona i uredbi za provedbu Zakona.

Državni ured za reviziju obavio je 2015. godine reviziju učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Opatije i u zaključnoj ocjeni utvrdio da Grad Opatija upravlja i raspoložuje nekretninama učinkovito. Ujedno je, u odnosu na normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, preporučio da se internim aktima detaljnije uredi postupke zamjene i darovanja nekretnina kao i postupke davanja na korištenje nekretnina proračunskim korisnicima, tijelima državne uprave i trgovačkim društvima u vlasništvu Grada uz odgovarajuću primjenu propisa kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Radi preglednosti odluke predlaže se da se u svim člancima koji imaju više od jednog stavka doda brojčana oznaka stavka, te da se iznad članaka kojima se propisuje pojedini oblik raspolaganja nekretninom doda naslov koji upućuje na oblik raspolaganja.

Člankom 2. propisuju se izuzeci od raspolaganja nekretninama na temelju javnog natječaja (kad pravo vlasništva na nekretninama 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana), a u kasnijim odredbama se detaljnije uređuje sam postupak raspolaganja.

U opće odredbe se dodaje odredba o povjerenstvu koje tehnički provodi postupak javnog natječaja, kako se to ne bi ponavljalo kod svakog oblika raspolaganja uz raspisivanje javnog natječaja.

U članku 4.b propisuje se sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) kada i za koliko se može umanjiti procijenjena tržišna vrijednost nekretnine (do 5%) odnosno kada se od ovlaštenog sudskog vještaka mora zatražiti nova procjena tržišne vrijednosti.

U članku 8. propisuje se što sve sadrži natječaj za prodaju nekretnina, a novina je u odnosu na dosadašnju odluku da se u slučaju kad prvi najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude najpovoljnijim ponuditeljem smatra sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

U članku 10.b propisuje se rok zaključenja ugovora u slučaju kad najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude.

U članku 14. propisuje se sukladno Uredbi o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomični otpis potraživanja novi način obračuna kamate u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene (do sada je bila prema stopi koju poslovna banka Grada obračunava na oročena sredstva na vrijeme obročne otplate).

U članku 15. regulirana je mogućnost prodaje nekretnina bez javnog natječaja Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u javnom interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

U članku 16. propisuju se, sukladno posebnim propisima, slučajevi u kojima se na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine prodaje dio zemljišta bez provedbe javnog natječaja uz tržišnu cijenu.

U članku 17. uređuje se razvrgnuće suvlasničke zajednice izravnim pregovorima, uz procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

U članku 19. propisuje se mogućnost zamjene nekretnina s nekretninama u vlasništvu drugih osoba u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa.

U članku 20. se propisuje kome i za koju svrhu se mogu darovati nekretnine u vlasništvu Grada.

U članku 22. dodatno se uređuje, po preporuci Državnog ureda za reviziju, davanje nekretnina na korištenje bez naknade Republici Hrvatskoj, drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama i ustanovama kojih je Republika Hrvatska odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama i ustanovama kojih je osnivač jedinica područne (regionalne) samouprave, trgovačkim društvima kojih je osnivač ili suosnivač Grad te ustanovama kojima je Grad osnivač ili suosnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske, jedinice područne (regionalne) samouprave i Grada. Ujedno se propisuje obveza pravne osobe kojoj su nekretnine dane na korištenje da snosi sve troškove vezane za korištenje nekretnine.

U članku 24. propisuje se sadržaj natječaja za davanje u zakup zemljišta.

U članku 28. i 29. uređuje se institut prava građenja i način osnivanja prava građenja. Iznimno se pravo građenja može osnivati bez provedbe javnog natječaja samo kad se pravo građenja osniva u korist Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, obrazovnih, kulturnih i socijalnih institucija i ustanova kojih je Republika Hrvatska odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, obrazovnih, kulturnih i socijalnih

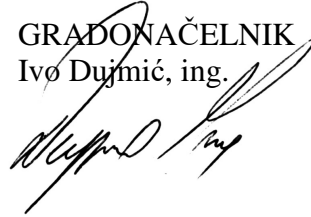
institucija i ustanova kojih je osnivač jedinica područne (regionalne) samouprave, trgovačkih društava kojih je osnivač ili suosnivač Grad te ustanova kojima je Grad osnivač ili suosnivač.

Iako se radi o prvoj izmjeni Odluke, predlaže se da se zbog opsega izmjena i dopuna ovlasti Komisija za Statut, Poslovník i normativnu djelatnost da izradi pročišćeni tekst.

O Nacrtu prijedloga Odluke bilo je provedeno javno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u vremenu od 22. do 30.11.2016. U javnom savjetovanju nije dostavljen niti jedan prijedlog ili mišljenje na Nacrt prijedloga Odluke.

Predlaže se vijećnicima da nakon rasprave donesu predloženu Odluku.

GRADONAČELNIK
Ivo Dujmić, ing.



Opatija, 29.11.2016.

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. 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 i 152/14) i članka 29. Statuta Grada Opatije (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 25/09, 30/09 i 7/13) Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj _____ 2016. godine, donosi

ODLUKU
O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ODLUKE O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA

Članak 1.

U članku 1. stavku 1. Odluke o raspolaganju nekretninama („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 47/09) iza riječi „Grada Opatije“ dodaju se riječi „(u daljnjem tekstu: Grada)“.

Članak 2.

U članku 2. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:
„(2) Odredba prethodnog stavka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.“

U dosadašnjem stavku 2. koji postaje stavak 3. iza riječi „darovanje nekretnina“ dodaju se riječi „kupnja nekretnina za korist Grada, stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade“. Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 4.

Članak 3.

Iza članka 3. dodaje se članak 3.a koji glasi:
„ (1) Postupak javnog natječaja za prodaju nekretnina, zakup ili najam zemljišta i osnivanje prava građenja provodi povjerenstvo kojeg iz redova službenika imenuje pročelnik upravnog odjela nadležnog za poslove raspolaganja nekretninama.
(2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom natječaju i zapisnik o otvaranju ponuda, te sastavlja prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju.“

Članak 4.

U članku 4. stavku 1. riječi “o raspisivanju natječaja za prodaju“ zamjenjuju se riječima „o prodaji“.

U istom stavku iza podstavka 2. dodaje se podstavak 3. koji glasi:
„radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom i“.

Dosadašnji podstavak 3. postaje podstavak 4.

Članak 5.

Iza članka 4. dodaje se članak 4.a koji glasi:
„Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se putem javnog natječaja i iznimno bez javnog natječaja, izravnim pregovorima“.

Članak 6.

Iza novog članka 4.a dodaje se naslov i članak 4.b koji glase:

„Prodaja nekretnina putem javnog natječaja

Članak 4.b

(1) Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine, nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.

(2) Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može odlučiti da početna cijena bude veća od one utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.

(3) Ako se nekretnina ni nakon opetovanog objavljivanja javnog natječaja ne proda po procijenjenoj cijeni, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može smanjiti početnu cijenu do 5%.

(4) Ako se nekretnina ne proda po tržišnoj cijeni iz stavka 3. ovog članka, nadležno tijelo će zatražiti od ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja novu procjenu tržišne vrijednosti.“

Članak 7.

U članku 5. stavku 1. podstavku 2. iza zarez dodaju se riječi „koja uključuje troškove izrade energetskog certifikata, procjene nekretnine i troškove natječaja,“.

U stavku 1. podstavku 6. riječ „ponuđač“ zamjenjuje se riječju „ponuditelj“, a podstavak 7. briše se.

Članak 8.

Članak 6. briše se.

Članak 9.

U članku 7. stavak 2. briše se.

Članak 10.

Članak 8. mijenja se i glasi:

„Natječaj obavezno sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u natječaju,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Gradu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu Grada da ne izabere najpovoljniju ponudu,
- odredbu o pravu Grada da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,

- odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.),
- rok zaključenja ugovora,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i kamate obračunate na zakašnjelu uplatu i u slučaju kada je predviđena obročna otplata),
- način stjecanja posjeda,
- pravo Grada da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.“

Članak 11.

U članku 9. riječ „pismenih“ zamjenjuje se riječju „pisanih“.

Članak 12.

U članku 10. stavak 5. mijenja se i glasi:

„(5) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Grad će vratiti jamčevinu u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, bez kamate.“

Članak 13.

Iza članka 10. dodaju se novi članci 10a. i 10.b koji glase:

„Članak 10.a

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

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

(3) Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 10.b

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno u roku od 30 dana od dana upućivanja poziva sljedećem ponuditelju u slučaju iz članka 10.a stavka 2.“

Članak 14.

U članku 11. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Nadležno tijelo može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu u jednakim mjesečnim obrocima, uz plaćanje kamata prema stopi propisanoj Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomični otpis potraživanja (Narodne novine br. 52/13 i 94/14). Obroci dospijevaju na naplatu do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.“

Članak 15.

Iznad članka 12. dodaje se naslov, a članak 12. mijenja se i glasi:

„Prodaja nekretnina bez javnog natječaja

Članak 12.

(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se iznimno prodati i bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni, odnosno neposrednom pogodbom:

- Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u javnom interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana,

- u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i trećih osoba kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje i kada je to predviđeno posebnim propisima.

(2) Smatra se da postoji javni interes i da će se ostvariti opći gospodarski i socijalni napredak građana kad se nekretnina prodaje za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata. „

Članak 16.

Iza članka 12. dodaje se članak 12.a koji glasi:

„ (1) Grad će prodati na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili aktom na temelju kojeg se može pristupiti građenju, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje građevne čestice, kada je na zemljištu vlasnika, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgrađena građevina u skladu s planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, ako za planiranu građevnu česticu nedostaje do 20% površine, pod uvjetom da se vlasnik zemljišta obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,

3. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela,

4. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

(2) U slučaju iz točke 2. stavka 1. ovog članka Grad upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine.

(3) Grad može prodati na zahtjev vlasnika građevine, po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, nekretnine koje su u tijeku izlaganja na javni uvid podataka katastarske izmjere i obnove zemljišne knjige izdvojene iz utvrđene okućnice te građevine. Nekretnine se mogu prodati uz pisanu suglasnost svih suvlasnika.“

Članak 17.

U članku 13. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice nekretnina u vlasništvu Grada i drugih osoba, provodi se izravnim pregovorima ili sudskim putem.“

U stavku 3. riječ „fizička“ zamjenjuje se riječju „geometrijska“.

Iza stavka 3. dodaju se stavci 4. i 5. koji glase:

„(4) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grada.

(5) Prije donošenja odluke nadležnog tijela o razvrgnuću suvlasničke zajednice, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.“

Članak 18.

U članku 14. stavku 1. riječ „fizičkom“ zamjenjuje se riječju „geometrijskom“, a riječ „snosi“ riječju „snositi“.

U stavku 2. riječ „fizičku“ zamjenjuje se riječju „geometrijsku“.

Članak 19.

Iza članka 14. dodaje se nova glava III.a ZAMJENA NEKRETNINA i članak 14.a koji glasi:

„III.a ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 14.a

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Grad.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama utvrđuje da je takav način raspolaganja u gospodarskom interesu Grada.

Prije donošenja odluke o zamjeni u smislu stavka 1. ovog članka obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine.“

Članak 20.

Iza nove glave III.a dodaje se glava III.b DAROVANJE NEKRETNINA i članci 14.b do 14.f koji glase:

„III.b DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 14.b

(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati:

- jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, trgovačkim društvima u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska, ustanovama čiji je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 14.c

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, groblja, ustanova socijalne skrbi, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ukoliko se ne osniva pravo građenja.

Članak 14.d

(1) Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravne osobe iz članka 14.b ove Odluke. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

(2) Uz zahtjev za darovanje nekretnine, moraju se priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list i kopija katastarskog plana, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrda o tome je li podnjet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- izjava pravne osobe iz članka 14.b da se odriče svih potraživanja prema Gradu,
- potvrda Porezne uprave o dugu,
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu nadležnog tijela.

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

Članak 14.e

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

Članak 14.f

Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko pravna osoba iz članka 14.b ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.“

Članak 21.

Iza nove glave III.b dodaje se glava III.c KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST GRADA i članak 14.g.

„III.c KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST GRADA

Članak 14.g

(1) Kupnja nekretnina za korist Grada vrši se na temelju obrazloženog prijedloga upravnog tijela nadležnog za upravljanje i raspolaganje nekretninama, uz uvjet da su prethodno osigurana sredstva u proračunu Grada.

(2) Prije kupnje nekretnine obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.“

Članak 22.

Iza nove glave III.c dodaje se glava III.d DODJELA NA KORIŠTENJE NEKRETNINA BEZ NAKNADE i članak 14.h.

„III.d DODJELA NA KORIŠTENJE NEKRETNINA BEZ NAKNADE

Članak 14.h

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

(2) Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na korištenje dužne su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne i toplinske energije, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, telefona, interneta, pričuve i dr.).“

Članak 23.

U članku 15. dodaje se stavak 2. koji glasi:
„Zemljište u vlasništvu Grada daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.“
Dosadašnji stavci 2.,3. i 4., postaju stavci 3.,4. i 5.

U novom stavku 4. riječi „Iznimno od st. 2. ovog članka“ zamjenjuju se riječima „Iznimno od stavka 3. ovog članka.“

Članak 24.

Iza članka 15. dodaje se članak 15.a koji glasi:

„Natječaj obavezno sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu visinu zakupnine,
- rok za podnošenje ponuda,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u natječaju,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu zakupa, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Gradu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- odredbu o pravu prodavatelja da ne izabere najpovoljniju ponudu,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.)
- rok zaključenja ugovora,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.“

Članak 25.

U članku 16. stavak 1. mijenja se i glasi:
„ (1) Ugovor o zakupu zaključuje se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, najduže na rok od 10 godina, u obliku ovršne isprave.“
U stavku 4. iza riječi „stvari“ dodaju se riječi „i osoba“.

Članak 26.

U članku 18. iza riječi „komunalne infrastrukture“ briše se točka i stavlja zarez te dodaju riječi „u skladu s dokumentima prostornog uređenja Grada ili aktom za provedbu

prostornog plana te posebnim propisima, osim ako je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja drukčije određeno. „

U članku 18. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„(2) Osnivanje prava služnosti provodi se bez raspisivanja javnog natječaja.“

Članak 27.

Članak 19. mijenja se i glasi:

„Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada prema tržišnoj vrijednosti prava služnosti utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju, osim ako posebnim propisom nije drugačije određeno.“

Članak 28.

Članak 21. mijenja se i glasi:

„ (1) Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge pravne ili fizičke osobe, u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

(2) Pravo građenja na nekretnini Grada daje se na osnovi javnog natječaja, a iznimno bez provedbe javnog natječaja kad se pravo građenja osniva u korist pravnih osoba iz članka 14. h ove Odluke za izgradnju objekata od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske, jedinice područne (regionalne) samouprave i Grada.

(3) Pravo građenja na zemljištu osniva se na određeno vrijeme.

(4) Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt prelazi u vlasništvo Grada, slobodan od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja.

(5) Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada prema tržišnoj vrijednosti prava građenja utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.“

Članak 29.

Iz članka 21. dodaju se članci 21.a , 21.b , 21.c, 21.d i 21.e koji glase:

„Članak 21.a

(1) Naknada za osnovano pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

(2) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

(3) 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.

(4) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja platiti i jednokratno.

Članak 21.b.

(1) Javni natječaj sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje prijave, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave poziva u dnevnom listu,
- 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 pisarnicu Grada, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
 - odredbu o pravu Grada da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,
 - odredbu o pravu Grada da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora,
 - odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Grada,
 - odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Grada 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 ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
 - odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
 - napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora, te da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Grada da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,
 - 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 dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.),
 - odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerene preslike potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana,
 - odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
 - odredbu o obvezi dostave dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,
 - odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
 - obvezu dostave osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije domaće ili inozemne banke, koja je prema Standard & Poor's Bank Rating Guide u godini koja prethodi godini davanja garancije razvrstana najmanje s BBB, »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj.
- (2) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, dnevnom tisku i na mrežnim stranicama Grada.

Članak 21.c

(1) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu, uz pisanu suglasnost Grada, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja. O prijenosu prava građenja zaključit će se dodatak ugovoru.

(2) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 1. ovog članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.

(3) Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospeljeću.

(4) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 1. ovog članka, ugovor se raskida.

Članak 21.d

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditelj sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Grad će raskinuti ugovor 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.

(3) Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Grad može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati dotadašnjeg nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku dotadašnjeg nositelja prava građenja izvršiti Grad.

Članak 21.e

(1) Ako se nakon opetovanog objavljivanja javnog natječaja za osnivanje prava građenja po procijenjenoj cijeni nitko ne javi na natječaj, tijelo koje je pokrenulo postupak može smanjiti početnu cijenu do 5%.

(4) Ako se nitko ne javi na natječaj uz početnu cijenu iz stavka 1. ovog članka, nadležno tijelo će zatražiti od ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja novu procjenu tržišne vrijednosti prava građenja.“

Članak 30.

U svim člancima Odluke koji imaju 2 i više stavaka, ispred svakog stavka dodaje se brojčana oznaka stavka na način da se stavak označava arapskim brojem s otvorenom zagradom ispred i zatvorenom zagradom iza broja.

Članak 31.

Ovlašćuje se Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost da utvrdi pročišćeni tekst Odluke o raspolaganju nekretninama.

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

KLASA:
URBROJ:
Opatija,

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJA

Predsjednik Gradskog vijeća
Prof.dr.sc. Viktor Peršić, dr.med.

ODREDBE ODLUKE O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA
koje se mijenjaju

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se postupanje tijela Grada Opatije nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Opatije ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada, davanja u najam stanova u vlasništvu Grada i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Grada, koji su postupci uređeni posebnim Odlukama.

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

Članak 2.

Nekretnine u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

Raspolaganjem nekretnina smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnine.

Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke:

- zaključenje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili mijenjaju odredbe o načinu isplate kupoprodajne cijene (npr. kod obročne otplate) ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora,
- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), bez obzira da li se nakon tog usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Grada smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vidljivo iz zidova i drugih granica evidentiranih u katastarskoj izmjeri Opatija nova (1958-1968) ili se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodeta ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima može utvrditi da se radi o zidovima i granicama koje postoje na terenu preko 50 godina, te da službe Grada ne raspolazu saznanjima o sporovima i drugim postupcima vezanim uz njih (uzurpacija, pomicanje međe i sl.),
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za uris objekata i prometnica,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,
- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Grada koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Grada mogu čistiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, a sve dotle dok to zemljište nije potrebno Gradu za bilo koju drugu namjenu,

- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Grada, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Grad ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine,
- davanje suglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim dijelovima građevine u kojoj je Grad suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenja gabarit građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Grada ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Grada.

Članak 4.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada nadležno tijelo iz članka 3. donosi:

- radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Grad nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni,
- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom i
- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno.

Članak 5.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača i
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja.

Nadležno tijelo prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima na način određen stavkom 2. i 3. članka 11. ove Odluke.

Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu sa prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

U slučaju primitka dvije ponude sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene.

Odredbe stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

Članak 6.

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz prethodnog stavka nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Članak 7.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, dnevnom tisku i na Web stranicama Grada, te se dostavlja mjesnom odboru na čijem se području nalaze nekretnine koje su predmet natječaja.

Natječajni postupak provodi nadležno upravno tijelo Grada.

Članak 8.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine, te eventualne terete na istoj,
- početnu cijenu,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i u slučaju kada je predviđena obročna otplata),
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja i

- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.

Članak 9.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj koverti s oznakom »ne otvaraj« u pisarnicu Grada.

Članak 10.

Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine ili garancije banke u iznosu potrebne jamčevine da će banka na zahtjev Grada isplatiti iznos jamčevine, mora biti dostavljena uz ponudu.

Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina se vraća u roku 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatuok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 11.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro računa Grada najduže u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Nadležno tijelo može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu u jednakim obrocima, uz plaćanje kamata prema stopi koju poslovna banka Grada obračunava na oročena sredstva na vrijeme obročne otplate.

Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu sa prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene po st. 1. i 3. ovog članka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od devedeset (90) dana od isteka roka iz st. 1. ili 3. ovog članka, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

Članak 12.

Postupak otvaranja ponuda provodi Komisija koja se sastoji od tri službenika gradske uprave imenovanih po pročelniku upravnog tijela nadležnog za provođenje natječajnog postupka.

O postupku otvaranja ponuda Komisija vodi zapisnik.

Članak 13.

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice provodi se putem natječaja ili sudskim putem.

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 mu je dužni isplatiti tu razliku.

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

Članak 14.

Grad će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Grad Opatiju, te snosi troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

Ukoliko fizičku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

Članak 15.

Zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup ili najam (u daljnjem tekstu: zakup) fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno od st. 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenje zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodnu suglasnost Grada, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik/najmoprimac (u daljnjem tekstu: zakupac) je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodeti.

Članak 16.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina, u obliku ovršne isprave.

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

Ugovorom iz st 1. ovog članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa.

Danom isteka ili raskida ugovora sukladno stavku 1. i 3. ovog članka, zakupac je dužan predati Gradu u posjed zemljište slobodno od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 18.

Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacione mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Članak 19.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, osim za služnosti radi izgradnje objekata vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Grada.

Članak 21.

Pravo građenja na zemljištu može se ustanoviti trajno ili na određeno vrijeme. Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvu Grada.

Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada.