**SN PGŽ 38/18**

Na temelju članka 35. St. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) i čl. 29. i 78. Statuta Grada Cresa („Službene novine PGŽ br. 29/09, 14/13 i 5/18), Gradsko vijeće Grada Cresa na sjednici održanoj dana 28. studenog 2018. donijelo je

**ODLUKU**

### O GOSPODARENJU NEKRETNINAMA

#### **OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Grada Cresa (u daljnjem tekstu: Grad) nadležnih za gospodarenje nekretninama u vlasništvu ili suvlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima.

Ova odluka se ne primjenjuje u postupcima 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 se odluka ne primjenjuje na gospodarenje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji su uređeni posebnim propisima.

Članak 2.

Gradonačelnik Grada Cresa (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Grada čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Gradsko vijeće.

Članak 3.

U sklopu gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada, Grad :

- uređuje vlasničkopravno stanje nekretnina;

- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina;

- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju;

- prodaje neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište;

- prodaje druge nekretnine i suvlasničke dijelove nekretnina;

- kupuje i prima na dar nekretnine;

- mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba;

- osniva druga stvarna prava na svojim nekretninama

- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Grada.

Članak 4.

Nekretninom u vlasništvu Grada, gradonačelnik i Gradsko vijece mogu raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Članak 5.

Ne smatra se gospodarenjem 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 ili se ispravljaju ili mijenjaju ostali 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 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 raspolažu saznanjima o sporovima i drugim postupcima vezanim uz njih (uzurpacija, pomicanje međe i sl.)

- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za upis objekata i prometnica,

- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,

- davanje suglasnosti vlasnicima izgrađenog građevinskog zemljišta koje graniči ili se nalazi u blizini zemljišta u vlasništvu Grada koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Grada, da na tom zemljištu kose, čiste od korova, sade cvijeće, ukrasno grmlje i drugo raslinje, sve dok to zemljište nije potrebno Gradu za bilo koju drugu namjenu, a koja upotreba ne proizvodi nikakve pravne učinke na stjecanje posjeda ili drugih stvarnih prava na zemljištu u vlasništvu Grada Cresa.

- 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.

**II PRODAJA NEKRETNINA**

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu i suvlasništvu Grada Cresa mogu se prodavati putem javnog natječaja i iznimno bez javnog natječaja.

Nekretnine se prodaju po tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđenja na području Grada.

Kod svake pojedine prodaje nekretnine tržišna vrijednost utvrđuje se po ovlaštenom sudskom vještaku ili stalnom sudskom procjenitelju.

Iznimno od stavka 4., u slučajevima prodaje više nekretnina sličnih karakteristika koje su predmet vještačenja (prostornoplanska namjena, mikrolokacija, izgrađenost, opremljenost i sl.), tijekom iste kalendarske godine, može se procijeniti samo jedna nekretnina prema kojoj će se određivati početne cijene ostalih nekretnina koje će se prodavati.

Članak 7.

Nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine, odluku o raspisivanju javnog natječaja, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, može odlučiti da početna cijena bude veća od one utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku ili ovlaštenom sudskom procjenitelju.

Članak 8.

Ukoliko nakon provedenog javnog natječaja za prodaju nekretnine nije bilo zainteresiranih ponuđača, nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke, može raspisati novi natječaj uz smanjenu početnu cijenu do 10% od utvrđene cijene.

Ukoliko ni nakon prvotnog smanjenja početne cijene ne bude zainteresiranih ponuđača, zatražit će se nova procjena od ovlaštenog sudskog vještaka, te će nadležno tijelo iz članka 2. Odluke donijeti novu odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine.

Članak 9.

Tekst javnog natječaja obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine, te eventualne terete na istoj;

- početnu cijenu nekretnine;

- kratak opis i namjenu nekretnine;

- odredbu o tome tko može sudjelovati na natječaju;

- odredbu da je ponuditelj dužan dostaviti potvrdu Grad Cresa da na dan prijave na natječaj nema dugovanja prema Gradu Cresu ni po kojoj osnovi, a ukoliko je ponuditelj pravna osoba dužan je dostaviti i potvrdu da osnivači i / ili članovi uprave na dan prijave na natječaj nemaju dugovanja prema Gradu Cresu ni po kojoj osnovi,

- odredbe o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji;

- odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan roka neće razmatrati;

- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje;

- odredbu da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene;

- rok za podnošenje ponuda,

-odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Gradu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,

- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda i odredbu da će otvaranje ponuda biti javno;

- odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem;

- rok za sklapanje ugovora;

- 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 o roku plaćanja kupoprodajne cijene;

- odredbu da će se tabularna izjava za uknjižbu prava vlasništva nekretnine izdati po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene;

- način stjecanja posjeda;

- odredbu o pravu Grada da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, bez posebnog obrazloženja;

- druge bitne odredbe ovisno o obilježjima nekretnina koje su predmet prodaje

Javni natječaj može sadržavati i odredbu o obvezi ponuditelja da pored kupoprodajne cijene plati i troškove utvrđivanja vrijednosti nekretnine, troškove izrade geodetske dokumentacije u svrhu identifikacije i izmjere predmeta prodaje te troškove javne objave javnog natječaja, te druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja, zavisno od karakteristika nekretnina koje se prodaju.

Članak 10.

Nadležno tijelo iz čl. 2. Odluke može prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima.

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

Članak 11.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na mrežnim stranicama Grada, a obavijest o natječaju objaviti će se u dnevnom tisku.

Obavijest o natječaju se dostavlja mjesnom odboru na čijem se području nalaze nekretnine koje su predmet natječaja.

Članak 12.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda koje se dostavljaju u pisarnicu Grada preporučenom pošiljkom ili osobno, u zatvorenoj omotnici s oznakom „ZA NATJEČAJ - ne otvaraj“ i s oznakom nekretnine za koju se podnosi ponuda~~.~~

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

Članak 13.

Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine ili garancija banke u iznosu potrebne 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 od 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

Članak 14.

Natječajni postupak provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), sastavljeno od tri člana**,** a koje imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, te dostavlja prijedlog Gradonačelniku koji će odlučiti ili dostaviti prijedlog i dokumentaciju Gradskom vijeću, ako je ono nadležno za donošenje odluke.

Članak 15.

Ponude se otvaraju po redoslijedu prispijeća.

Članak 16.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji sadrži:

- podatak o nekretnini koja je ponuđena na prodaju,

- broj pravovremeno pristiglih ponuda,

- broj zakašnjelih ponuda.

- broj ponuda koje ne ispunjavaju uvjete natječaja

- ime i prezime, OIB i adresa za ponuditelje fizičke osobe, odnosno tvrtka, OIB i sjedište za ponuditelje pravne osobe;

- je li je uplaćena jamčevina te da li je priložena sva dokumentacija koja je bila obvezna po uvjetima natječaja;

- je li prihvaća ponuditelj sve ostale uvjete natječaja, ukoliko ih je bilo;

- ponuđenu cijenu za nekretninu;

- primjedbe na postupak otvaranja ponuda

Članak 17.

Ako je ponuditelj ponudio drukčije uvjete kupnje nekretnine od onih koji su objavljeni u natječaju, ili ako je ponudio cijenu nižu od najniže cijene objavljene u natječaju, Povjerenstvo će utvrditi da ponuditelj ne ispunjava uvjete natječaja.

Članak 18.

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

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.

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

Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj koji je prvi predao ponudu.

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

Članak 19.

Nepravovremene i nepotpune ponude se odbacuju zbog nepravovremenosti ili zbog neispunjenja uvjeta javnog natječaja.

Između pravovremenih i potpunih ponuda koje su ispunile uvjete iz javnog natječaja Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, zaključkom utvrđuje najpovoljniju ponudu.

Najpovoljniji ponuditelj poziva se na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Članak 20.

Dostavom zaključka ponuditeljima o činjenicama iz članka 19. ove odluke smatra se okončanim postupak javnog natječaja radi prodaje nekretnine.

Članak 21.

Protiv zaključka iz članka 19., stavka 2. ove odluke nije dopuštena žalba, ali sudionik u postupku može u roku od 30 dana po primitku zaključka pokrenuti upravni spor.

Članak 22.

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

Ukoliko je utvrđena mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima i prihvaćena je takva ponuda, kupcu se obračunavaju kamate prema stopi koja je propisana kod obročne otplate poreznog duga prema državi i jedinicama lokalne (regionalne) samouprave.

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

Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene po st. 1. i 3. ovog članka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća 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.

**Prodaja nekretnina bez javnog natječaja**

Članak 23.

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 suvlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu jedinica 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.

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 od interesa za Grad.

Članak 24.

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

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,

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

4. zemljište ili dio zemljišta kada je to propisano posebnim zakonima.

Grad može na zahtjev vlasnika zemljišta, po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja prodati:

1. dio zemljišta potrebnog za formiranje građevne čestice, kada je vlasnik na svom zemljištu bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgradio građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom,  a nedostaje mu do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se vlasnik zemljišta obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,

2. 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.

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

**III RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

Članak 25.

Suvlasnička zajednica između Grada i drugih osoba može se razvrgnuti u sporazumu sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo (dobrovoljno razvrgnuće) ili putem suda (sudsko razvrgnuće).

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

Članak 26.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i drugih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom u svim slučajevima kada je to dopušteno prema posebnim propisima, a samo iznimno isplatom po tržišnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku, kada geometrijska dioba nije moguća te u slučajevima propisanima zakonom~~.~~.

Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku i u slučaju kada se utvrdi da Grad Cres nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, što se odnosi na dijelove nekretnine koji ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu, odnosno građevnu česticu, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine.

Odluku iz prethodnih stavaka donosi nadležno tijelo iz članka 2.

U odluci iz stavka 2. posebno se obrazlaže nedostatak gospodarskog interesa radi kojeg se suvlasnička zajednica razvrgava.

Članak 27.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o razvrgnuću suvlasničke zajednice, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretninepo ovlaštenom sudskom vještaku.

Članak 28.

Grad će pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice geometrijskom diobom nekretnine ili isplatom, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Grad, te snosi troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

Ukoliko se geometrijska dioba nekretnine provede temeljem zahtjeva drugih suvlasnika oni snose troškove izrade parcelacijskog elaborata ili geodetskog projekta i ostale dokumentacije izrađene u svrhu provođenja parcelacije.

**IV ZAMJENA NEKRETNINA**

Članak 29.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz čl. 2 Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

**V DAROVANJE NEKRETNINA**

Članak 30.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati:

-Republici Hrvatskoj,

-jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,

-trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, trgovačkim društvima u vlasništvu ili suvlasništvu 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.

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 31.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravne osobe iz članka 30. ove Odluke. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

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 podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,

-izjava pravne osobe iz članka 30. da se odriče svih potraživanja prema Gradu u vezi te nekretnine,

- potvrda Grada Cresa da podnositelj zahtjeva na dan podnošenja zahtjeva nema dugovanja prema Gradu Cresu po bilo kojoj osnovi

-po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu nadležnog tijela.

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 32.

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

Odluku o darovanju nekretnine donosi nadležno tijelo iz čl. 2. ove Odluke.

**VI KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST GRADA**

Članak 33.

Kupnja nekretnina za korist Grada vrši se na temelju obrazloženog prijedloga nadležnog upravnog tijela, uz uvjet da su prethodno osigurana sredstva u proračunu Grada.

Prije kupnje nekretnine obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo iz čl. 2. ove Odluke.

**VII DODJELA NA KORIŠTENJE NEKRETNINA BEZ NAKNADE**

Članak 34.

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, udrugama sa sjedištem na području Grada Cresa, ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske, jedinice područne (regionalne) samouprave i Grada.

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

**VIII ZAKUP ZEMLJIŠTA**

Članak 35.

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

Zemljište u vlasništvu Grada daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.

Odluku o davanju zemljišta u zakup donosi Gradonačelnik.

Članak 36.

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

Iznimno od st. 1. 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 je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl).

Članak 37.

Natječaj za zakup zemljišta obavezno sadrži:

-opis nekretnine (oznaka i površina zemljišta),

-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 Grada da odustane od davanja u zakup zemljišta,

-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,

Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete koje Grad smatra bitnim za davanje u zakup određenog zemljišta.

Članak 38.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina, u obliku ovršne isprave, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

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

Zakupnina se plaća mjesečno do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

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 prostornoplanskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa.

Danom isteka ili raskida ugovora sukladno stavku 1. i 4. ovog članka, zakupac je dužan predati Gradu u posjed zemljište slobodno od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

**IX SLUŽNOST**

Članak 39.

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

Osnivanje prava služnosti provodi se bez raspisivanja javnog natječaja, a odluku donosi Gradonačelnik.

**X PRAVO GRAĐENJA**

Članak 40.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge pravne ili fizičke osobe.

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 34. ove Odluke za izgradnju objekata od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske, jedinice područne (regionalne) samouprave i Grada.

Članak 41.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi nadležno tijelo iz čl. 2 ove odluke sukladno tržišnoj vrijednosti prava građenja.

Pravo građenja na zemljištu osniva se na određeno vrijeme.

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.

Za osnovano pravo građenja plaća se naknada prema tržišnoj vrijednosti prava građenja utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.

Članak 42.

Ugovorom o osnivanju prava građenja utvrdit će se broj obroka i ~~i~~ rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnjeg obroka naknade, visinu kamate, a plan otplate naknade za osnovano pravo građenja je sastavni dio ugovora.

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

Članak 43.

Javni natječaj za osnivanje prava građenja sadrži:

-opis nekretnine (oznaka i površina nekretnine),

-početni iznos naknade za pravo građenja,

-rok za podnošenje prijave, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave poziva ili obavijesti 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 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 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, i da ponuditelj nema pravo tražiti naknadu štete zbog toga;

-odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz izričitu pisanu suglasnost Grada Cresa,

- odredbu o obvezi dostave gospodarskog plana ulaganja kojim se definiraju ekonomski mjerljivi ciljevi ulaganja te rokovi izgradnje objekta na predmetnom zemljištu,

-odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava,

-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 cijeloj 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

- odredbu da je ponuditelj dužan dostaviti potvrdu Porezne uprave da na dan prijave na natječaj nema dugovanja ni po kojoj osnovi, a ukoliko je ponuditelj pravna osoba dužan je dostaviti i potvrdu da osnivači i / ili članovi uprave , a koja ne smije biti starija od 30 dana do isteka roka za predaju prijava na natječaj;

- odredbu da je ponuditelj dužan dostaviti potvrdu Grad Cresa da na dan prijave na natječaj nema dugovanja prema Gradu Cresu ni po kojoj osnovi, a ukoliko je ponuditelj pravna osoba dužan je dostaviti i potvrdu da osnivači i / ili članovi uprave na dan prijave na natječaj nemaju dugovanja prema Gradu Cresu ni po kojoj osnovi

-odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti i/ili bonitetu 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 ugovorne obveze izgradnje objekta u ugovorenom roku sukladno gospodarskom programu, u vidu bankovnu garancije naplative na prvi poziv i bez prigovora, u iznosu od 15% do 30% od ukupne vrijednosti prava građenja,

-obvezu dostave osiguranja za ispunjenje ugovorne obveze uplate godišnjeg iznosa naknade za pravo građenja, u vidu bankovne garancije naplative na prvi poziv i bez prigovora, u iznosu od godišnjeg iznosa naknade za pravo građenja.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i web stranici Grada, a obavijest o natječaju objavljuje se u dnevnom tisku.

Članak 44.

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.

Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu uvjerenje o bonitetu, bankovnu garanciju 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.

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

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

Članak 45.

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

Grad će raskinuti ugovor ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta.

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 46.

Ako se nakon ponovnog objavljivanja javnog natječaja za osnivanje prava građenja po procijenjenoj cijeni nitko ne javi na natječaj, nadležno tijelo iz članka 2. koje je pokrenulo postupak može smanjiti početnu cijenu do 10%.

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.

**XI STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Članak 47.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada donosi se za potrebe Grada.

Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u petogodišnjim razdobljima, a osobito:

- načela raspolaganja i upravljanja nekretninama, u skladu s načelima propisanim za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom;

- srednjoročne ciljeve, osobito za dinamiku uknjižbe Grada na nekretninama neriješenih imovinskopravnih odnosa;

- smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u skladu s prostornim planovima, te gospodarskim i razvojnim ciljevima Grada;

- godišnje planove upravljanja i raspolaganja nekretninama, zajedno s kratkoročnim ciljevima i smjernicama;

- provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama;

Gradsko vijeće obvezuje se usvojiti Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 48.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama izrađuje se na temelju cjelokupnih podataka o vlasništvu i potencijalnom vlasništvu Grada nad nekretninama.

Podaci iz stavka 1. ovog članka objedinjeni su u Registru imovine, a koji se ustrojava i vodi sukladno podacima propisanim za registar državne imovine.

Grad se obvezuje izraditi Registar imovine prije usvajanja Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama iz članka 47. ove Odluke.

**XII. ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 49.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti odredbe članka 3. do članka 31. Odluke o nekretninama („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 7/99, 18/99, 11/00 i 5/03).

Članak 50.

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

Klasa: 940-01/18-1/8

Ur.broj: 2213/02-03-18-6

Cres, 28. studenog 2018.

GRAD CRES

GRADSKO VIJEĆE

Predsjednik

Marčelo Damijanjević