



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD NOVI MAROF
GRADSKO VIJEĆE
KLASA: 940-01/16-01/04
URBROJ: 2186-022-01-16-4
Novi Marof, 5. rujna 2016.**

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 35. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15), članka 9. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13 i 18/16) i članka 37. Statuta Grada Novog Marofa (“Službeni vjesnik Varaždinske županije” br. 22/09, 7/11, 11/13 i 19/13 - pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Novog Marofa, na sjednici održanoj dana 5. rujna 2016. godine, donosi

**ODLUKU
o upravljanju i raspolaganju nekretninama
u vlasništvu Grada Novog Marofa**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i mjerila te postupanja tijela Grada Novog Marofa (u daljnjem tekstu: Grad) u svezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Grada Novog Marofa i to stjecanjem, dodjelom na korištenje i prodajom nekretnina, zakupom zemljišta te ostalim načinima raspolaganja nekretninama, izuzev postupaka davanja u zakup i kupoprodaje poslovnih prostora te postupaka davanja u najam stanova u vlasništvu Grada, koji postupci su uređeni drugim općim aktima Grada.

Ova Odluka ne primjenjuje se u slučajevima propisanim Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Članak 2.

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovnu zgradu, poslovni prostor, garažu, stambenu zgradu, stan kao posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da se nalazi na području Grada Novog Marofa i da je Grad Novi Marof nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštteni i samostalni posjednik te nekretnine,

2. „upravljanje nekretninama“, osim ostalih, sastoji se od sljedećih aktivnosti:
 - provedbe postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama,
 - sudjelovanja u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine,
 - tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina,
 - reguliranja vlasničkopravnog statusa nekretnine,
 - ustupanja na korištenje tijelima državne uprave i korisnicima državnog, županijskog i gradskog proračuna u skladu s propisima Republike Hrvatske, nekretnina koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti, te
 - obavljanja i drugih aktivnosti i poslova sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,

3. „raspolaganje nekretninama“ u smislu ove Odluke, predstavlja:
 - prodaju,
 - davanje u zakup ili najam,
 - osnivanje prava građenja,
 - dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava,
 - darovanje,
 - zamjenu,
 - kupnju nekretnina,
 - osnivanje založnog prava na nekretnini,
 - osnivanje prava služnosti na nekretnini,
 - razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina,
 - zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i
 - druge načine raspolaganja,

4. „građevinsko zemljište“ označava zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene,

5. „poljoprivredno zemljište“ označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Grada Novog Marofa, kultivirano ili nekultivirano, pod uvjetom da je Grad Novi Marof nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštteni i samostalni posjednik toga zemljišta,

6. „poslovni prostor“ označava poslovnu zgradu, poslovnu prostoriju, garažu i garažno mjesto pod uvjetom da je Grad Novi Marof nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem poštteni i samostalni posjednik te poslovne zgrade, prostorije, garaže i garažnog mjesta,

7. „gradski stan“ označava stan u smislu Zakona o najmu stanova pod uvjetom da je Grad Novi Marof nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili poštenu, zakonitu i istinitu posjednik ili barem poštenu i samostalni posjednik toga stana.

Članak 3.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Novog Marofa upravljaju i raspolažu nekretninama u vlasništvu Grada temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Odlukom.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće upravljaju i raspolažu nekretninama na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada i osiguranje društvenih i socijalnih interesa građana.

Stručne poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada obavlja nadležni Upravni odjel.

Odluke Gradonačelnika i Gradskog vijeća o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada predstavljaju akt poslovanja.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 4.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje nekretnina kupnjom i darovanjem te nasljeđivanjem,
- dodjela na korištenje nekretnina,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina,
- zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta radi poljoprivredne obrade, zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska, privremeno korištenje javnih površina,
- zamjena nekretnina, osnivanje prava služnosti i prava građenja, te zasnivanje založnog prava.

Sredstva dobivena otuđenjem nekretnina Grada moraju se trošiti sukladno Zakonu o proračunu.

Članak 5.

U sklopu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Novog Marofa, Grad:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina, vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih planova i dr.) te osigurava izgradnju komunalne i druge infrastrukture,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevne čestice,

- prodaje i druge nekretnine,
- izdaje koncesije s ili bez prava građenja,
- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu ,
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje, nasljeđuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabulame isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske i općim aktima Grada Novog Marofa.

III. STJECANJE NEKRETNINA

Članak 6.

Grad može stjecati nekretnine kupnjom kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne i druge infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

Gradonačelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina kupnjom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnina. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje nekretnina mora biti planirano u gradskom proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

O stjecanju nekretnina kupnjom u vrijednosti većoj od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odluku donosi Gradsko vijeće.

Pri stjecanju nekretnine kupnjom vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine na način da se obavlja procjena tržišne vrijednosti koja obuhvaća nalaz i mišljenje stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnoga sudskog procjenitelja, sukladno zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske ili se primjenjuje cijena u visini tržišne vrijednosti sličnih nekretnina u bližem okruženju dobivena temeljem procjene tržišne vrijednosti, izrađene sukladno zakonskim propisima, ne starija od godinu dana.

Gradonačelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene. Odredbe stavka 2. i 3. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

Grad Novi Marof može steći nekretnine darovanjem te na temelju odredbi Zakona o nasljeđivanju.

Članak 7.

U slučajevima kad na temelju posebnoga zakona Grad Novi Marof ima pravo prvokupa na nekretninama dužan je prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa obaviti procjenu vrijednosti nekretnine.

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

Iznimno od stavka 2. ovog članka, nadležno tijelo u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kada ocijeni da je to u interesu Grada Novog Marofa.

Članak 8.

Za stjecanje imovine darovanjem nadležno tijelo mora dati prethodnu suglasnost, ako bi takvo stjecanje prouzročilo veće troškove za Grad Novi Marof.

IV. DODJELA NA KORIŠTENJE NEKRETNINA

Članak 9.

Upravna tijela Grada koriste nekretnine Grada Novog Marofa u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga.

U okviru poslova upravljanja nekretninama Gradonačelnik može dati nekretnine na korištenje bez provedbe javnog natječaja i drugim tijelima korisnicima gradskog Proračuna, čiji je osnivač Grad Novi Marof, na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti, o čemu sklapa ugovor o davanju na korištenje. Nekretnine se daju na korištenje bez naknade.

Ukoliko Grad Novi Marof nema nekretnine za ostvarivanje potreba korisnika iz stavka 2. ovoga članka, može kupiti ili uzeti u zakup nekretnine u skladu s potrebama podnositelja zahtjeva.

Gradonačelnik Grada Novog Marofa može dati na korištenje nekretnine bez provedbe javnog natječaja jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, trgovačkim društvima i ustanovama kojima su te jedinice jedini osnivač i vlasnik, Republici Hrvatskoj te trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama kojima je Republika Hrvatska, odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske.

Visina naknade za korištenje određuje se primjenom Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Novog Marofa.

Gradonačelnik može dati na korištenje nekretninu i drugim osobama na njihov obrazloženi zahtjev, na način i pod uvjetima koji su propisani posebnim zakonom, o čemu se sklapa ugovor o korištenju.

V. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 10.

Nekretnine u vlasništvu Grada Novog Marofa prodaju se raspisivanjem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda (u daljnjem tekstu: javni natječaj), a iznimno neposrednom pogodbom.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno nalazu i mišljenju stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjeni stalnoga sudskog procjenitelja, u skladu sa zakonskim i podzakonskim propisima Republike Hrvatske ili se primjenjuje cijena u visini tržišne vrijednosti sličnih nekretnina u bližem okruženju dobivena temeljem procjene tržišne vrijednosti izrađene sukladno zakonskim i podzakonskim propisima, ne starija od godinu dana.

Članak 11.

Nadležno tijelo (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće) donosi odluku o prodaji ili stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada Novog Marofa sukladno vrijednosti nekretnina kako je navedeno u članku 6. ove Odluke.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i obvezu najpovoljnijeg ponuditelja da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja te troškove formiranja građevne čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Odluka o prodaji i raspisivanju javnog natječaja može sadržavati i posebne uvjete glede uređenja građevne čestice koji će se ugovoriti s najpovoljnijim ponuditeljem, kao i eventualne druge obveze ponuditelja.

Članak 12.

Temeljem Odluke o prodaji nekretnine i raspisivanju javnog natječaja nadležni Upravni odjel Grada priprema i objavljuje natječaj o prodaji nekretnine u jednom od dnevnih listova, u lokalnom tjedniku, na Radiju Novi Marof, na oglasnoj ploči i na službenoj web stranici Grada.

Tekst natječaja koji se objavljuje u javnom glasilu može se dati u skraćenom obliku dok se na oglasnoj ploči i na službenoj web stranici Grada objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Tekst natječaja sadrži:

- podatke o nekretnini (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka, opis i namjenu),
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m² te u ukupnom iznosu,
- iznos jamčevine (u iznosu od 10% utvrđene početne cijene),
- odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na

javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske,

- odredbu da je natječaj objavljen na službenoj web stranici Grada Novog Marofa,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- popis dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i kontakt podacima ponuditelja,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Gradu Novom Marofu odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuditelju o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu i ispunio sve uvjete natječaja, 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 nekretninom raspolaže u stanju „viđeno – kupljeno“,
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- druge uvjete u skladu s propisima Republike Hrvatske

Članak 13.

U tekstu natječaja uz uvjete iz prethodnog članka ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba),
2. za fizičke osobe original ili preslika domovnice ili preslika osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe,
4. dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od 10% od početne prodajne cijene,
5. iznos ponuđene cijene po m² i u ukupnom iznosu,
6. broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine,
7. izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave koji ne smije biti stariji od 60 dana,
8. potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i društvene djelatnosti o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Novom Marofu,
9. izjavu ponuditelja, ovjerenu od javnog bilježnika, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, da u

- cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
10. drugu dokumentaciju u skladu s propisima Republike Hrvatske.

Članak 14.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo broji 3 člana. Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik iz redova zaposlenika Grada.

Povjerenstvo obavlja poslove provedbe javnog natječaja, prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavljanja zapisnika o otvaranju ponuda te dostavlja prijedlog s dokumentacijom gradonačelniku koji će odlučiti o prijedlogu ili gradonačelnik dostavlja prijedlog i dokumentaciju Gradskom vijeću ako je ono nadležno za donošenje odluke .

Članak 15.

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

Otvaranju ponuda može prisustvovati i Gradonačelnik.

Zakašnjele ponude se ne otvaraju, a ta činjenica se zapisnički konstatira.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li ponudama prileži sva natječajem zatražena dokumentacija, a za ponude s nepotpunom dokumentacijom ta činjenica i nedostaci u sadržaju ponude zapisnički se konstatiraju.

Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da je ispunio sve uvjete natječaja.

Ako je ponuditelj ponudio drukčije uvjete kupnje nekretnine od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, zapisnički će se konstatirati da ponuditelj ne ispunjava uvjete natječaja.

Članak 16.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj će se ponoviti s istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, nadležno tijelo (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće) može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili plaćanju cijene u obrocima do određenog roka.

Članak 17.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti upravni spor.

Članak 18.

Ponuditelju koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelju koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana u kojem slučaju Grad ima pravo raskinuti ugovor.

Članak 19.

Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće za nekretnine, za čije je raspolaganje ono nadležno, može odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 6 (šest) uzastopnih, mjesečnih obroka. Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje i nije promjenjiva, a obračunava se dekurzivnom metodom.

Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima moraju biti objavljeni u natječaju o prodaji nekretnine.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Gradu utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Članak 20.

Odredbes članka 10. do 19. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

Posebne odredbe o prodaji stanova

Članak 21.

Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti znatnija sredstva,
- ih koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom,
- najmoprimac stana sa slobodno ugovorenom najamninom predloži kupoprodaju po tržišnim uvjetima,
- te u ostalim slučajevima temeljem Odluke Gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća sukladno Zakonu i Statutu Grada te ovoj Odluci.

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

Članak 22.

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

Zaštićenim najmoprimcima se odobrava prodaja stanova na obročnu otplatu, a ukupni rok otplate ne može biti duži od 10 godina.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje i nije promjenljiva, obračunava se dekurzivnom metodom.

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

Članak 23.

Stanovi koji se nalaze u najmu sa slobodno ugovorenom najamninom mogu se prodati po tržišnoj cijeni na obročnu otplatu najmoprimcu koji se nalazi u stanu u neprekidnom, zakonitom posjedu dužem od 5 godina i da nije u toku postupak iseljenja.

Ukupni rok otplate ne može biti duži od 5 godina, uz odgovarajuću primjenu odredbi stavka 3. i 4. članka 22. ove Odluke.

Članak 24.

Grad Novi Marof je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz euro i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor kojim se utvrđuje obročna otplata cijene stana obvezno sadrži izjavu kupca kojom dopušta uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene stana i pripadajućih kamata u korist prodavatelja.

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

Članak 25.

U slučaju prodaje stanova u vlasništvu Grada najmoprimcima koji su uložili vlastita sredstva, priznat će se umanjeње kupoprodajne cijene za vrijednost ulaganja.

Visina ulaganja utvrdit će se temeljem nalaza i mišljenja stalnoga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjene stalnoga sudskog procjenitelja.

Članak 26.

U ostalim slučajevima prodaja stanova provest će se putem javnog natječaja, uz odgovarajuću primjenu odredbi članka 10. do 19. ove Odluke, s time da rok otplate stana ne može biti duži od pet godina, ako posebnim propisom nije određen drugačiji rok.

Prodaja nekretnina bez provedbe javnog natječaja

Članak 27.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez provedbe javnog natječaja i po tržišnoj cijeni, Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu tih jedinica, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Novog Marofa, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Članak 28.

Nekretnine se iznimno mogu prodati bez provedbe javnog natječaja i po tržišnoj cijeni :

- ako se radi o nekretnini na kojoj se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku,
- osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Grada Novog Marofa duže od pet godina, a koja s Gradom Novim Marofom ima važeći ugovor o najmu koja redovito podmiruje dospjele najamnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom.
- u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada Novog Marofa i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kada su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl. i kada je to predviđeno posebnim propisima,
- u slučajevima kada je to predviđeno posebnim propisima Republike Hrvatske.

Članak 29.

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

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

VI. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 30.

Zemljište u vlasništvu Grada Novog Marofa daje se u zakup putem javnog natječaja koji raspisuje Gradonačelnik, izuzev zemljišta (javnih površina) koje se daje na privremeno korištenje bez provedbe javnog natječaja.

Natječaj se objavljuje na Oglasnoj ploči i na službenoj web stranici Grada Novog Marofa, a obavijest o natječaju putem Radija Novi Marof.

Obavijest o natječaju za davanje u zakup zemljišta za postav kioska objavit će se u lokalnom tjedniku.

Natječaj o zakupu provodi Povjerenstvo iz članka 14. ove Odluke.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja na Oglasnoj ploči Grada.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje ostalih natječajnih uvjeta sadrži najviši iznos zakupnine.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti iznos zakupnine, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

U slučaju usmenog nadmetanja najmanji iznos za koji se ponuda može povećati je 100,00 kn. Nekretnina koju je zakupnik dobio u zakup ne može se davati u podzakup.

Članak 31.

Grad Novi Marof može dati u zakup ili na privremeno korištenje zemljište u svojem vlasništvu radi:

1. korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu,
2. postavljanja kioska na javnim površinama i neizgrađenim građevinskim zemljištem,
3. privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, održavanja raznih sportskih, zabavnih i drugih manifestacija,
4. privremenog korištenja zemljišta u druge svrhe sukladno propisima Republike Hrvatske.

Članak 32.

Na zemljištu koje je predmet zakupa ili privremenog korištenja nije dozvoljena gradnja niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup može se dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

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

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, troškove iskolčenja te površine snosi zakupnik.

Članak 33.

Ugovor o zakupu zemljišta može se sklopiti u obliku ovršne isprave.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe, odnosno interesa Grada za privođenjem zemljišta namjeni određenoj prostornim planovima prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine i uređaje te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 34.

Iznimno od članka 30. ove Odluke, Grad Novi Marof će sadašnjem zakupniku javne površine, poljoprivrednog ili neizgrađenog građevinskog zemljišta koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od tri godine, osim ako je to zemljište potrebno Gradu radi privođenja nekoj drugoj namjeni.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta radi poljoprivredne obrade

Članak 35.

Neizgrađeno građevinsko i poljoprivredno zemljište mogu se dati u zakup radi poljoprivredne obrade putem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja i odabiru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik.

Članak 36.

Tekst natječaja o davanju u zakup zemljišta u vlasništvu Grada sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- podatke o nekretnini,
- početnu cijenu zakupnine izraženu u kunama, iznos jamčevine (u iznosu od jednomjesečne početne zakupnine),
- odredbu tko ima pravo podnošenja ponude,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- oznaku dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,

- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA ZAKUP NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i kontakt podacima ponuditelja,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Gradu Novom Marofu odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuditelju o najpovoljnijoj ponudi,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponude,
- 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 nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu o solemnizaciji ugovora na trošak zakupnika ukoliko mjesečna zakupnina iznosi više od 1.000,00 kuna,
- druge uvjete u skladu s propisima Republike Hrvatske

Članak 37.

U tekstu natječaja o davanju u zakup zemljišta, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba),
2. za fizičke osobe original ili preslika domovnice ili preslika osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
3. dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od jednomjesečne početne zakupnine,
4. iznos ponuđene cijene po m² i u ukupnom iznosu,
5. broj računa ponuditelja radi eventualnog povrata jamčevine,
6. izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave koji ne smije biti stariji od 60 dana,
7. potvrdu Upravnog odjela za financije, gospodarstvo i društvene djelatnosti o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Gradu Novom Marofu,
8. izjavu ponuditelja, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o zakupu na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
9. drugu dokumentaciju u skladu s propisima Republike Hrvatske.

Članak 38.

Zemljište se daje u zakup na rok od 3 godine, odnosno na rok od 20 godina za sadnju voćnjaka i vinograda.

Članak 39.

Početni iznos zakupnine kod raspisivanja natječaja utvrđuje se primjenom Pravilnika o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjak, s time da zakupnina ne može biti manja od 100,00 kuna.

Zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska

Članak 40.

Javne površine i neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Grada mogu se dati u zakup na rok do 3 godine, radi postavljanja kioska na lokacijama predviđenima Planom mreže kioska na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja naselja Novi Marof i kontaktnih zona, sukladno odredbama ove Odluke o raspisivanju javnog natječaja radi davanja u zakup zemljišta.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja i odabiru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik.

Članak 41.

Natječaj sadrži sve bitne elemente iz članka 36. i 37. ove Odluke, a prema potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja.

Članak 42.

Početni iznos zakupnine za kiosk utvrđuje se po m² zakupljene površine, mjesečno, ovisno o lokaciji, odnosno naselju u kojem se kiosk postavlja i djelatnosti koja se u objektu treba obavljati.

Sve javne površine i neizgrađeno građevinsko zemljište na području Grada Novog Marofa dijele se u dvije zone i to:

- PRVU ZONU čine sve lokacije koje se nalaze na području naselja Novi Marof,
- DRUGU ZONU čine lokacije koje se nalaze na području Grada Novog Marofa, ali izvan naselja Novi Marof.

Temeljem kriterija iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuje se početna visina zakupnine za postavljanje kioska i to:

1. za djelatnost pružanja ugostiteljskih usluga, djelatnost prodaje tiskovina i mješovite robe:
 - u prvoj zoni u iznosu od najmanje 150,00 kn/ m²,
 - u drugoj zoni u iznosu od najmanje 80,00 kn/m²,
2. za djelatnost prodaje voća i povrća, pekarskih i mliječnih proizvoda :
 - u prvoj zoni u iznosu od najmanje 100,00 kn/ m²,
 - u drugoj zoni u iznosu od najmanje 60,00 kn/m².

Članak 43.

U mjesečnoj zakupnini nisu sadržani troškovi struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća i slični troškovi koji se plaćaju posebno.

Članak 44.

Fizička ili pravna osoba kojoj je odobreno postavljanje kioska dužna je:

- o svom trošku urediti lokaciju za postavljanje kioska,
- nabaviti i postaviti objekt na dobivenu lokaciju,
- snositi troškove priključka na komunalnu i drugu infrastrukturu,
- plaćati troškove iz članka 43. ove Odluke
- održavati čistoću objekta i okoliša.

Članak 45.

Za korištenje javne površine za koje se plaća zakupnina Gradu Novom Marofu ili posebna naknada temeljem posebnog ugovora ne plaća se porez na korištenje javne površine.

Članak 46.

Od primjena odredaba ove Odluke o zakupu javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska može se odstupiti u cijelosti ili djelomično kod davanja u zakup nekretnina radi postavljanja kioska za vrijeme održavanja značajnih manifestacija od interesa za Grad, a o čemu odluku donosi Gradonačelnik.

Davanje javnih površina na privremeno korištenja

Članak 47.

Javne površine na području Grada Novog Marofa mogu se dati na privremeno korištenje u svrhu postavljanja naprava, izlaganja ili prodaje robe, postavljanja reklamnih panoa i tabli, neposrednom pogodbom.

Odobrenje o davanju javne površine na privremeno korištenje donosi Upravni odjel za prostorno uređenje, stambeno - komunalne i imovinsko pravne poslove Grada Novog Marofa po podnesenom zahtjevu zainteresiranih korisnika.

Članak 48.

Javna površina može se dati na privremeno korištenje na rok najduže do godinu dana.

Članak 49.

Za korištenje javne površine plaća se porez na korištenje sukladno Odluci o porezima Grada Novog Marofa.

Članak 50.

Od primjena odredaba ove Odluke o davanju javne površine na privremeno korištenje može se odstupiti u cijelosti ili djelomično kod davanja javne površine na privremeno korištenje za vrijeme održavanja značajnih manifestacija od interesa za Grad, a o čemu odluku donosi Gradonačelnik.

Članak 51.

Gradonačelnik Grada Novog Marofa ovlašten je prema potrebi donijeti odluku kojom će se detaljnije regulirati davanje javnih površina na privremeno korištenje.

VII. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 52.

Suvlasnička zajednica nekretnina između Grada Novog Marofa i drugih osoba na zemljištu, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima, razvrgnut će se geometrijskom diobom kad je to moguće.

Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako nadležno tijelo ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad Novi Marof.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo sukladno odredbama Zakona, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Grada Novog Marofa.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Zamjena zemljišta

Članak 53.

Nekretnine u vlasništvu Grada Novog Marofa mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba :

1. u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Grad Novi Marof, pri čemu tijelo koje raspolaže nekretninama odlukom utvrđuje da se radi o takvom projektu.
2. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad Novi Marof.

Prije donošenja odluke o zamjeni u smislu ovog članka koju donosi nadležno tijelo, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

U slučaju da se razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina pristupa na inicijativu drugog suvlasnika, troškove procjene i izrade druge potrebne dokumentacije dužan je snositi onaj koji je razvrgnuće inicirao.

Osnivanje prava služnosti, prava građenja, zasnivanje založnog prava (hipoteke)

Članak 54.

Na zemljištu u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada, odlučuje nadležno tijelo (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće) uz uvjete:

1. ako je to potrebno radi izgradnje ili održavanja kanalizacijskih, električnih, vodovodnih, telekomunikacijskih i drugih vodova i uređaja, te u slučaju poljskih, kućnih i drugih stvarnih služnosti sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
2. ako je to u skladu s prostornim planom ili aktom za provedbu prostornog plana izdanim na temelju posebnih propisa kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja,
3. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada - poslužne nekretnine.

Osnivanje prava služnosti provodi se neposrednom pogodbom.

Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno i to u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava služnosti, ako posebnim propisima nije što drugo određeno.

Naknada za osnivanje prava služnosti utvrđuje se temeljem nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjene stalnoga sudskog procjenitelja, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

Pored naknade za osnivanje prava služnosti, ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak procjene.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Grad, nadležno tijelo može donijeti odluku da se služnost zasniva bez naknade.

O osnivanju prava služnosti Gradonačelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 55.

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

Pravo građenja može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Novog Marofa osniva se temeljem javnog natječaja.

Iznimno, pravo građenja nekretninama u vlasništvu Grada Novog Marofa može se osnovati neposrednom pogodbom u slučajevima u slučajevima kad je to propisano propisima Republike Hrvatske.

Pravo građenja zasniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno nalazu i mišljenju staloga sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjeni stalnoga sudskog procjenitelja, prema posebnim zakonskim propisima.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu te djelomičnom ili većinskom vlasništvu Grada, kao i u drugim slučajevima propisanim posebnim zakonom.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 56.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Grada.

Pod interesom Grada u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

O zasnivanju založnog prava odlučuje nadležno tijelo (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće).

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 57.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Zvonimir Puškadija**