



R E P U B L I K A H R V A T S K A
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA



GRAD POŽEGA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 940-01/15-01/17

URBROJ: 2177/01-02/01-15-4

Požega, 13. travnja 2015

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, broj 91/96., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.), članka 35. stavka 1. točke 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj: 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11. i 19/13.- pročišćeni tekst) i članka 36. stavka 1. alineje 3. Statuta Grada Požege (Službene novine Grada Požege, broj 3/13., 19/13., 5/14. i 19/14.), Gradsko vijeće Grada Požege, na 15. sjednici, održanoj dana 13. travnja 2015. godine, donosi

O D L U K U

o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Požege

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se načini, uvjeti i postupak prodaje i drugi oblici raspolaganja zemljištem, zakup, zamjena, pravo služnosti, pravo građenja, otkup, razvrgnuće suvlasničke zajednice i sl.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na davanje u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada Požege za postavu privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta, koje su uređene posebnom Odlukom.

Članak 2.

Građevinskim zemljištem smatra se zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili dokumentom prostornog uređenja namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina, a nalazi se unutar područja granica Grada Požege (u nastavku teksta: Grad).

Članak 3.

Gradonačelnik Grada Požege (u nastavku teksta: Gradonačelnik) je nositelj vlasničkih prava na zemljištu u vlasništvu Grada čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do jedan milijun kuna te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u Proračunu Grada Požege (u nastavku teksta: Proračun).

U slučaju kada iznosi iz stavka 1. ovoga članka prelaze utvrđene iznose, odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Gradsko vijeće Grada Požege (u nastavku teksta: Gradsko vijeće).

II. PRIPREMA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 4.

Priprema zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje prostornih planova, ishođenje akata za provedbu dokumenata prostornog uređenja, izradu i provedbu parcelacijskog elaborata po potrebi, rješavanje imovinsko - pravnih odnosa (otkup, zamjena, izvlaštenje i dr.) kao i radnje za pripremu građenja na zemljištu, odnosno radnje i radove uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 5.

Priprema zemljišta financira se iz sredstava Proračuna, ostalih prihoda ostvarenih gospodarenjem zemljišta u vlasništvu Grada te iz drugih izvora određenih zakonom.

III. CIJENA ZEMLJIŠTA

Članak 6.

*Cjenik zemljišta po pojedinom obliku raspolaganja reguliran je zasebnom odlukom Gradonačelnika. .
Cijena zemljišta obračunava se po metru kvadratnom zemljišta po zonama Grada koje utvrđuje Gradonačelnik u odluci iz prethodnog stavka ovoga članka, a na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina najmanje jednom u dvije godine odnosno po potrebi i češće uzimajući u obzir gospodarsku situaciju, tržište kapitala i demografski razvoj područja odnosno prema podacima Porezne uprave.*

Članak 7.

Cijena zemljišta iz članka 6. ove Odluke plaća se odjednom ili obročno, o čemu pojedinačnu odluku donosi Gradonačelnik.

Obročno plaćanje cijene iz stavka 1. ovoga članka odobrava se pod uvjetom da:

- mjesečni obrok iznosi najmanje 500,00 kn, osim zadnjeg obroka koji čini razliku do pune kupoprodajne cijene,*
- najduži rok za isplatu prodajne cijene iznosi 36 mjeseci (3 godine),*
- učešće koje plaća kupac prilikom zaključenja ugovora ne može biti manje od 20% ukupno postignute kupoprodajne cijene zemljišta,*
- nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene u obrocima, Grad kupcu izdaje potvrdu ili pak isplatu osigurava osnivanjem založnog prava na kupljenoj nekretnini.*

U slučaju obročnog plaćanja na iznos prodajne cijene obračunava se zakonska zatezna kamata.

IV. NAČIN, UVJETI, POSTUPAK I OBLICI RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM

Članak 8.

Zemljište na kojem ima pravo vlasništva, Grad prodaje odnosno istim na drugi način raspolaze temeljem javnog natječaja ako zakonom i ovom Odlukom nije drugačije određeno. Javni natječaj provodi se pisanim putem i to za sljedeće oblike raspolaganja zemljištem:

1. prodaja zemljišta

- a) za građenje građevina,*
- b) za formiranje (uređenje) građevne čestice (okućnice) na kojoj je izgrađena građevina sukladno zakonom propisanim dokumentima*
- c) za formiranje (uređenje) građevne čestice u postupku utvrđivanja zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine*

2. zakup zemljišta (osim javnih površina),

3. osnivanje prava građenja,

4. ustanovljenje prava služnosti i drugih stvarnih tereta,
5. zamjena zemljišta.

Članak 9.

Odluku o raspisivanju i provođenju natječaja donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće sukladno članku 3. ove Odluke.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

Javni natječaj, u pravilu se objavljuje na web. stranici Grada i oglasnoj ploči Grada te u dnevnom ili lokalnom tisku.

Javni natječaj je otvoren 15 dana računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave u dnevnom ili lokalnom tisku.

Članak 10.

Javni natječaj iz članka 8. ove Odluke provodi Povjerenstvo za provođenje natječaja i druge oblike raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada (u nastavku teksta: Povjerenstvo) koje imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Mandat Povjerenstva traje 4 godine.

Povjerenstvo donosi svoje zaključke većinom glasova članova.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Članak 11.

Tekst objave javnog natječaja sadrži sljedeće:

1. Uvjete javnog natječaja:

- pravo učešća na javnom natječaju,
- visinu i način plaćanja jamčevine,
- način i rok podnošenja ponuda,
- mjerila za odabir najpovoljnije ponude.

2. Podatke o zemljištu:

- oznaku i površinu zemljišta,
- podatke o lokaciji,
- podatke o opremljenosti zemljišta,
- podatke iz prostorno planske dokumentacije o namjeni zemljišta.

3. Podatke o cijeni:

- početni iznos cijene po metru kvadratnom
- način plaćanja

4. Podatke za sklapanje ugovora:

- rok za sklapanje ugovora,
- bitne elemente ugovora,
- uvjete za raskid ugovora.

5. Posebne uvjete.

Članak 12.

Pismena prijava (u nastavku teksta: Prijava) na javni natječaj mora sadržavati:

- dokaz o uplaćenju jamčevine,
- presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba,
- presliku rješenja o upisu u sudski registar za pravne osobe odnosno obrtni registar za fizičke osobe obrtnike,
- visinu ponuđene cijene po metru kvadratnom zemljišta,
- adresu prebivališta odnosno sjedišta.
- broj tekućeg računa za fizičke osobe odnosno žiro-računa za pravne i fizičke osobe koje obavljaju samostalnu djelatnost, u slučaju povrata jamčevine te
- druge tražene podatke ovisno o namjeni raspolaganja zemljištem.

Prijave na natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu Upravnog odjela za samoupravu Grada u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom: „za natječaj - ne otvarati“.

Članak 13.

O postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o vlasniku, zemljištu, mjestu i vremenu otvaranja ponuda, nazočnim članovima Povjerenstva, početnom iznosu cijene zemljišta ovisno o vrsti raspolaganja, podnesenim ponudama, obavijesti o povlačenju odnosno odustajanju, primjedbe natjecatelja, konačnoj postignutoj cijeni zemljišta te odabranom najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 14.

Nakon provedenog javnog natječaja zainteresiranim ponuditeljima na njihov se zahtjev uručuje preslika zapisnika iz prethodnog članka ove Odluke.

Članak 15.

Visinu jamčevine odlukom o raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta određuje Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće sukladno članku 3. ove Odluke, a ne može biti manja od 20% ukupno određene početne cijene zemljišta.

Jamčevina koju su uplatiti ponuditelji, a čije ponude nisu prihvaćene vraća se istima po završetku natječaja, a najkasnije u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Iznos jamčevine najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u ugovorenu cijenu zemljišta.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji ili drugom obliku raspolaganja zemljišta ili ne sklopi ugovor najkasnije u roku od 15 dana od dostavljene odluke Gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili nekog drugog roka kojeg odredi Gradonačelnik, iznos jamčevine se ne vraća.

U slučaju iz stavka 4. ovoga članka Gradonačelnik donosi odluku o sklapanju ugovora s prvim sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem pod uvjetom da isti prihvati najvišu ponuđenu cijenu.

Članak 16.

Ugovor o kupoprodaji ili drugom obliku raspolaganja zemljišta sklapa se u pisanom obliku i mora sadržavati:

- 1. naznaku ugovornih strana,*
- 2. oznaku i površinu zemljišta,*
- 3. podatke o opremljenosti zemljišta,*
- 4. iznos ugovorene cijene zemljišta, rok i način plaćanja,*
- 5. posebne uvjete,*
- 6. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.*

Članak 17.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može ugovorom opteretiti osnivanjem stvarnih tereta.

Sadržaj stvarnoga tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti opterećene nekretnine.

PRODAJA

Članak 18.

Zemljište u vlasništvu Grada prodaje se sukladno članku 8. ove Odluke, a iznimno neposrednom pogodbom.

Zemljište u vlasništvu Grada može se iznimno prodati neposrednom pogodbom po tržišnoj vrijednosti Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Grada.

Na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine, Grad će bez provođenja javnog natječaja, neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti prodati zemljište u svom vlasništvu i to:

- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom, građevinskom dozvolom ili važećim prostornim planom, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,

- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu rješenjem o utvrđivanju građevne čestice za ozakonjenu zgradu prema rješenju o izvedenom stanju

- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu izgradila građevinu za stanovanje bez dozvole za gradnju ili drugog odgovarajućeg akta, pod uvjetom da je građevina izgrađena u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi dozvolu za gradnju, sukladno zakonskim odredbama.

ZAKUP

Članak 19.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može dati u zakup:

1. radi uređenja građevne čestice u vlasništvu Grada na kojoj postoji izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe,

2. radi uređenja i korištenja zemljišta u vlasništvu Grada koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,

3. radi korištenja zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja,

4. radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu,

5. radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,

6. radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,

7. radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup u smislu stavka 1. točke 5. do 7. ovoga članka, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po inženjeru geodezije.

Članak 20.

Ugovor o zakupu sklapa se na vrijeme od najviše 5 godina.

Ugovorom iz stavka 1. ovoga 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 dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

PRAVO GRAĐENJA

Članak 21.

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može osnovati pravo građenja u korist druge osobe, radi gradnje građevina i/ili uređenja javnih površina.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja.

Vrijeme na koje se osniva pravo građenja te visinu naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se pojedinačnom odlukom Gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća, ovisno vrijednosti zemljišta.

Na postupak osnivanja prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 8. do 16. ove Odluke.

Članak 22.

Na sadržaj, prometnost, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

SLUŽNOST

Članak 23.

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može ugovorom osnivati služnosti, u pravilu, u svrhu izgradnje infrastrukture, u korist vlasnika određene druge nekretnine kao i nositelja prava građenja na njoj ili u korist druge pojedinačno određene osobe.

Ugovor o osnivanju prava služnosti sklapa se na neodređeno vrijeme, a isto se bilježi u zemljišnim knjigama kao teret.

Ugovorom se utvrđuje pravo Grada da ukine osnovanu služnost kada služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Članak 24.

Na postupak osnivanja prava služnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 8. do 16. ove Odluke, ukoliko zakonom nije drugačije propisano.

Iznimno od odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada u korist pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ne raspisuje se javni natječaj i ne plaća se naknada.

OTKUP

Članak 25.

Za građenje građevina i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad kao i za pripremu zemljišta radi njegove prodaje ili osnivanja prava građenja Grad može otkupiti zemljište.

Odluku o kupnji i visini otkupne cijene zemljišta donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti zemljišta, na temelju pisane ponude prodavatelja (vlasnika) i obrazloženog prijedloga nadležnog upravnog tijela Grada.

Članak 26.

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist druge osobe, pod sljedećim uvjetima:

- da je zemljište stekla u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova,*
- da ima zakonit, istinit i pošten posjed.*

Upis prava vlasništva u zemljišne knjige u smislu stavka 1. ovoga članka, Grad će dozvoliti i osobi koja dokaže neprekinuti niz izvan knjižnih stjecanja zemljišta (nekretnine) od knjižnog prednika do sebe.

U svrhu upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, Grad i osoba iz stavka 1. i 2. ovoga članka sklopiti će ugovor o prijenosu prava vlasništva.

Članak 27.

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, a koje je u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice nužne za redovnu uporabu građevine, odnosno postojeće stambene zgrade, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist vlasnika stanova odnosno (su)vlasnika postojeće stambene zgrade., izdavanjem suglasnosti Gradonačelnika sukladno zakonskim odredbama.

U svrhu upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, Grad i osobe iz stavka 1. ovoga članka sklopiti će ugovor o prijenosu prava vlasništva.

RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 28.

Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti sporazumno 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. .

Suvlasnička zajednica na zemljištu u vlasništvu između Grada i drugih osoba može se razvrgnuti geometrijskom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti u isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisnom zakonom, ako nadležno upravno tijelo Grada cijeni da je to gospodarski opravdano za Grad.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela zemljišta.

ZAMJENA

Članak 29.

Zemljište u vlasništvu Grada može se zamijeniti sa zemljištem u vlasništvu drugih osoba kada nadležno upravno tijelo Grada ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada.

Odluku o zamijeni nekretnina donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti zemljišta.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

Stupanjem na snagu ove Odluke, Povjerenstvo za prodaju građevinskog zemljišta osnovano i imenovano Rješenjem o osnivanju i imenovanju Povjerenstvo za prodaju građevinskog zemljišta (Službene novine Grada Požege, broj:11/13.) i Rješenjem o razrješenju i imenovanju predsjednika Povjerenstva za prodaju građevinskog zemljišta (Službene novine Grada Požege, broj: 3/14.) nastavlja s radom odnosno preuzima zadaće Povjerenstva iz članka 10. ove Odluke.

Članak 31.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Požege (Službene novine Grada Požege, broj: 12/02., 4/07. i 18/09.).

Članak 32.

Postupci u svezi prodaje zemljišta koji su započeti, a nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se sukladno Odluci navedenoj u prethodnom članku ove Odluke.

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Požege.

PREDSJEDNIK

Nino Smolčić, dipl.oec., v.r.