REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD POREČ-PARENZO
CITTÀ DI POREČ-PARENZO
Gradsko vijeće

KLASA:
URBROJ:
Poreč-Parenzo,

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) i članka ___ Statuta Grada Poreča-Parenzo (Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo br._____, Gradsko vijeće Grada Poreč-Parenzo na sjednici održanoj _____ godine, donijelo je

O D L U K U

O GOSPODARENJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA POREČA-PARENZO

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju pravila postupanja tijela Grada Poreča-Parenzo (u nastavku: Grad) u vezi sa stjecanjem nekretnina te raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada, izuzev postupka davanja u najam stanova i postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, te nekretnina namijenjenim priuštivom stanovanju koji se postupci reguliraju posebnim općim aktima.

Članak 2.

Pod nekretninama u smislu ove Odluke smatra se:
- građevinsko i poljoprivredno zemljište,
- stambene, poslovne i druge zgrade,
- posebni dijelovi zgrada.

II. NAČIN RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 3.

Nekretninama u vlasništvu Grada raspolaže, koristi se i upravlja Gradonačelnik kada

pojedinačna vrijednost nekretnine ne prelazi iznos utvrđen zakonom kojim se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a najviše u okviru zakonom propisanog ograničenja, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Gradonačelnik upravlja nekretninama 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 odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i drugom raspolaganju imovinom u skladu s Zakonom, Statutom Grada i posebnim propisima.

Ukoliko vrijednost nekretnine prelazi vrijednosti predviđene u stavku 1. ovog članka, o stjecanju, otuđivanju i opterećivanju nekretnina odlučuje Gradsko vijeće Grada Poreča-Parenzo.

Članak 4.

Nekretnine Grad otuđuje ili na drugi način njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to zakonom ili ovom Odlukom propisano.

Tržišnom cijenom smatra se cijena utvrđena od strane ovlaštenog sudskog vještaka odnosno najviša cijena ponuđena u postupku natječaja.

Ukoliko se natječaj raspisuje temeljem zahtjeva zainteresiranih osoba koje imaju pravo prvenstva temeljem ove Odluke ili zakona, odnosno ukoliko se nekretnina prodaje na zahtjev osoba koje imaju pravo kupnje bez natječaja, iste su dužne snositi pripremne troškove (npr. procjena vrijednosti, cijepanje i sl.).

Troškove iz prethodnog stavka podnositelj zahtjeva je dužan predujmiti po pozivu nadležnog tijela. Ukoliko podnositelj zahtjeva ne predujmi trošak u danom mu roku, zahtjev se neće uzeti u razmatranje.

Ukoliko je podnositelj zahtjeva suvlasnik građevine za koju traži formiranje okućnice, uz zahtjev je dužan priložiti ovjerenu suglasnost svih ostalih suvlasnika.

Prodaja okućnica za višestambene zgrade nije dopuštena, osim iznimno ukoliko prostornim planom ili drugim aktom nije točno određena građevna čestica za zgradu za koju se traži formiranje okućnice.

Članak 5.

U slučaju prodaje nekretnina cijena se plaća u roku od 30 dana od zaključenja ugovora, a novi vlasnik stječe pravo uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon što u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu, osim u slučaju obročne otplate sukladno odredbama ove Odluke.

Gradsko vijeće odnosno Gradonačelnik može odobriti obročnu otplatu kupoprodajne cijene. Zahtjev za obročnu otplatu ponuditelj mora dostaviti pisanim putem uz dostavu ponude za kupoprodaju nekretnine.

Na obročnu otplatu primjenjuju se referentna kamatna stopa Europske središnje banke (ESB) važeće na dan sklapanja ugovora uvećane za 1 postotni poen, za cijeli otplatni period.

Obročna otplata odobrava se do najviše 36 jednakih mjesečnih obroka. Kupac može uplatiti cjelokupan iznos i prije ugovorenog roka isplate. Ukoliko kupac uplati cjelokupan iznos kupoprodajne cijene prije ugovorenog roka, kamate se obračunavaju do dana uplate cjelokupnog iznosa.

U slučaju odobrenja obročne otplate kod uknjižbe prava vlasništva upisuje se teret u visini kupoprodajne cijene uvećane za iznos kamate u korist Grada.

Ukoliko se ugovora obročna otplata kupoprodajne cijene, ugovor mora biti u formi

javnobilježničkog akta ili potvrđen od strane javnog bilježnika (solemniziran).

III. UVJETI NATJEČAJA

Članak 6.

Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti pod kojima neka osoba može, odnosno bez kojih ne može biti ponuditelj za kupnju nekretnine.

Članak 7.

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaja polazeći od općih propisa (opći uvjeti) te posebnih odredaba natječaja (posebni uvjeti).

Članak 8.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete u smislu članka 6. i 7. ove Odluke odbacit će se kao nevaljane, a u nastavku postupka razmatrat će se samo ponude za koje je utvrđeno da ispunjavaju uvjete iz natječaja.

Članak 9.

U slučaju prodaje građevinskih parcela neće se uzeti u razmatranje ponude ponuđača koji imaju dugovanja prema Gradu po bilo kojoj osnovi ili za koje se utvrdi da su bespravno ili protupravno gradili.

Članak 10.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti iz natječaja, te kojom se ponudi najviši iznos kupoprodajne cijene.

Iznimno, kada u natječaju sudjeluje osoba s prvenstvenim pravom najpovoljnija ponuda je ponuda osobe s prvenstvenim pravom ukoliko prihvaća najvišu ponuđenu cijenu postignutu na natječaju, te ispunjava opće i posebne uvjete natječaja.

Članak 11.

Pravo kupnje nekretnine temeljem najpovoljnije ponude utvrđene u smislu članka 10. ove Odluke ograničava se prvenstvenim pravom:

- vlasnika zgrada, kada je nekretnina izložena natječaju određena kao okućnica njihove zgrade,
- u ostalim slučajevima propisanim zakonom.

IV. POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 12.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda ili javnim usmenim nadmetanjem.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem podnositelji svoje ponude dostavljaju u pismenom obliku u zatvorenim omotnicama.

Kada na natječaj pristignu dvije ili više valjanih jednakih ponuda, a ponuditelj nema pravo prvenstva provesti će se postupak javnog usmenog nadmetanja. Postupak javnog usmenog nadmetanja provodi Komisija za otvaranje ponuda.

Članak 13.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik može, nakon raspisanog i provedenog natječaja poništiti natječaj i o tome obavijestiti ponuđače, bez navođenja razloga.

Odluku o raspisivanju ili poništenju natječaja za nekretnine veće vrijednosti definirane čl. 3. st. 3. ove Odluke donosi Komisija za raspolaganje gradskom imovinom veće vrijednosti.

Članak 14.

Natječaj provodi nadležni upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom.

Ponude otvara Komisija za otvaranje ponuda koju imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine. Komisija ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Natječaj za nekretnine veće vrijednosti (čl. 3. st. 3.) provodi Komisija za raspolaganje gradskom imovinom veće vrijednosti koju imenuje Gradsko vijeće.

Članak 15.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i gradskoj web stranici, a po odluci Gradonačelnika može se objaviti natječaj ili obavijest o natječaju i u dnevnom tisku.

Članak 16.

Natječaj za prodaju nekretnina sadrži:

1. oznaku nekretnine (katastarska čestica, katastarska općina, površina, mjesto gdje se nekretnina nalazi, te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine),
2. postojanje prvenstvenog prava ukoliko je predviđeno ovom Odlukom,
3. početni iznos kupoprodajne cijene, iznos jamčevine, rok i način plaćanja jamčevine, ukoliko je plaćanje jamčevine predviđeno odlukom o raspisivanju natječaja,
4. rok za sklapanje ugovora,
5. rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
6. rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda, odnosno vrijeme i mjesto provedbe javnog usmenog nadmetanja.

Članak 17.

Elemente natječaja u smislu prethodnog članka ove odluke utvrđuje Gradonačelnik prilikom donošenja Odluke za raspisivanje natječaja, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom.

Članak 18.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili predajom u pisarnici Grada, u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ - PONUDA ZA NATJEČAJ".

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, te osobni identifikacijski broj (OIB),
2. oznaku nekretnine,
3. ponuđenu cijenu,
4. broj računa na koji će se izvršiti povrat uplaćene jamčevine ukoliko je plaćanje jamčevine utvrđeno u natječaju.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu (preslika osobne iskaznice ili sl.) za fizičke osobe, odnosno dokaz o registraciji za pravne osobe,
2. dokaz o uplaćenoj jamčevini ukoliko je utvrđena u natječaju,

3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),

4. dokaz o prvenstvenom pravu iz članka 11. ove Odluke (za osobe koje žele takvo pravo ostvariti).

Pisana ponuda dostavlja se na propisanom obrascu iz Priloga 1 ove odluke.

Članak 19.

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Komisija za otvaranje ponuda, odnosno Komisija za raspolaganje gradskom imovinom veće vrijednosti za nekretnine veće vrijednosti (čl. 3. st. 3.) na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik.

Po otvaranju svake omotnice Komisija upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

Zakašnjele ili nepotpune ponude Komisija neće uzeti u raspravljanje već će se odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti, te usporedbom ponuđenih cijena zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste nekretnine prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po ponuđenoj visini cijene Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Usmeno nadmetanje provest će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom.

Članak 20.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom najpovoljnije ponude Komisija za otvaranje ponuda dostavlja odjelu nadležnom za imovinsko pravne poslove, a nadležni odjel Gradonačelniku, radi donošenja odluke o prihvaćanju ponude i sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Zapisnik o provedenom natječaju za nekretnine veće vrijednosti s prijedlogom najpovoljnije ponude Komisija za raspolaganje gradskom imovinom veće vrijednosti dostavlja Gradonačelniku, koji ga dostavlja Gradskom vijeću.

Članak 21.

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje kupoprodajnog ugovora dužan je u roku od 30 dana od dana primitka obavijesti zaključiti ugovor o kupoprodaji.

Ponuditelj koji nakon donošenja odluke iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora ili ne sklopi ugovor u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, ukoliko je plaćanje jamčevine utvrđeno u natječaju, a nekretnina će se ponovno izložiti natječaju odnosno ponuditi slijedećem ponuditelju s najpovoljnijom ponudom ukoliko je razlika između prve i sljedeće ponuđene kupoprodajne cijene manja od uplaćene jamčevine.

Članak 22.

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 15 dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

Članak 23.

Po okončanju postupka natječaja zaključuje se kupoprodajni ugovor koji potpisuje Gradonačelnik ili njegov zamjenik ukoliko ga na to ovlasti Gradonačelnik.

Članak 24.

Komisija za raspolaganje gradskom imovinom veće vrijednosti donosi odluku o raspisivanju natječaja, provodi natječaj te donosi prijedlog odluke o izboru najpovoljnije ponude za nekretnine veće vrijednosti (čl. 3. st. 3.).

Prijedlog iz st. 1. ovog članka se dostavlja Gradonačelniku koji zaključkom dostavlja isti Gradskom vijeću radi donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Temeljem odluke Gradskog vijeća iz prethodnog stavka nadležni upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom pripremiti će ugovor odnosno drugi pravni akt i obaviti ostale radnje potrebne radi provedbe te odluke.

V. POSEBNOSTI U POGLEDU PRODAJE NEKRETNINA U PODUZETNIČKIM ZONAMA

Članak 25.

Posebnosti u pogledu prodaje nekretnina u poduzetničkim zonama odnose se na građevinsko zemljište u vlasništvu Grada namijenjeno za gospodarsku namjenu na području poduzetničkih zona sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji (u daljnjem tekstu: nekretnina u poduzetničkoj zoni).

Članak 26.

Natječaj za kupoprodaju nekretnine u poduzetničkoj zoni, pored sadržaja navedenog u članku 16. ove Odluke, sadrži i odredbe o:

1. obvezi kupca da u određenom roku izgradi građevinu i započne s obavljanjem djelatnosti (čl. 27.),
2. pravu nazadkupnje u korist Grada (članak 28.),
3. zabrani otuđenja nekretnine od strane kupca (članak 29.)
4. ograničenju mogućnosti da nekretnina u poduzetničkoj zoni bude predmet hipoteke radi ostvarenja kredita (čl. 33.).

Članak 27.

Kupac nekretnine u poduzetničkoj zoni dužan je u roku od 4 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji izgraditi na predmetnoj nekretnini građevinu u skladu s planom provođenja investicije (čl. 32.) te započeti u istoj s obavljanjem svoje djelatnosti.

Članak 28.

Grad zadržava pravo nazadkupnje nekretnine u poduzetničkoj zoni u trajanju od 4 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Ako kupac nekretnine u poduzetničkoj zoni ne postupi sukladno članku 27. ove Odluke, Grad kao prodavatelj ima pravo na jednostrani raskid ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine bez odgovornosti za eventualnu štetu kupcu i pravo nazadkupnje predmetne nekretnine po kupoprodajnoj cijeni navedenoj u kupoprodajnom ugovoru umanjenoj za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata. Eventualno započetu gradnju kupac je dužan ukloniti o vlastitom trošku u roku od 60 dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji te se po tom osnovu odriče bilo kakvih potraživanja prema Gradu. U suprotnom, Grad će izvršiti uklanjanje predmetne gradnje na trošak kupca.

Članak 29.

Kupac nekretnine u poduzetničkoj zoni nema pravo otuđenja predmetne nekretnine u trajanju od 4 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji bez pismene suglasnosti Grada.

Članak 30.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine u poduzetničkoj zoni, pored ostalih odredbi, obvezno mora sadržavati:

- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja upis zabilježbe prava nazadkupnje iz članka 28. ove Odluke u zemljišnim knjigama u korist Grada
- odredbu kojom kupac dozvoljava Gradu kao prodavatelju da, temeljem ugovora o kupoprodaji i jednostrane izjave prodavatelja o raskidu ugovora o kupoprodaji kojom će se utvrditi neispunjenje obveze kupca, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, izvrši uknjižbu svog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama,
- odredbu kojom se u slučaju iz alineje 2. ovog stavka Grad kao prodavatelj obvezuje da će, najkasnije u roku od 60 dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji, vratiti kupcu kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos jamčevine i bez plaćanja kamata,
- odredbu kojom se u slučaju iz alineje 2. ovog stavka kupac obvezuje ukloniti o vlastitom trošku eventualno započetu gradnju u roku od 60 dana od dana raskida ugovora o kupoprodaji te kojom se po tom osnovu odriče bilo kakvih potraživanja prema Gradu, odnosno ukoliko to kupac ne učini da je isti suglasan da to učini Grad na njegov trošak,
- odredbu kojom kupac dozvoljava bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja da se u zemljišnim knjigama izvrši upis zabilježbe zabrane otuđenja nekretnine iz članka 29. ove Odluke bez pismene suglasnosti Grada.

Članak 31.

Ponuditelj za kupnju nekretnine u poduzetničkoj zoni dužan je, pored ostalih obveznih dijelova ponude iz članka 18. ove Odluke, ponudi priložiti:

- plan provođenja investicije na nekretnini koja je predmet prodaje (članak 32.),
- izjavu ponuditelja, ovjerenu od javnog bilježnika:
  - da će u roku od 4 godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji izgraditi na predmetnoj nekretnini građevinu u skladu s planom provođenja investicije (članak 32.) te započeti u istoj s obavljanjem svoje djelatnosti,
  - o suglasnosti sa pravom nazadkupnje u korist Grada iz članka 28. ove Odluke,
  - o suglasnosti sa zabranom otuđenja nekretnine iz članka 29. ove Odluke.

Članak 32.

Plan provođenja investicije na nekretnini u poduzetničkoj zoni, koji čini sastavni dio ugovora o kupoprodaji, obvezno mora sadržavati:

1. opis dosadašnjeg poslovanja i opis planiranog poslovanja na novoj lokaciji,
2. opis okvirnog financijskog plana ulaganja,
3. opis tehničkog plana ulaganja s rokovima realizacije projekta,
4. planirani broj i strukturu novozaposlenih radnika.

Članak 33.

Nekretnina u poduzetničkoj zoni ne može biti predmet hipoteke radi ostvarenja kredita za kupnju nekretnine.

Nekretnina u poduzetničkoj zoni može biti predmet hipoteke radi ostvarenja kredita za potrebe izgradnje građevine u skladu s planom provođenja investicije iz članka 32. ove Odluke.

VI. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA

1. Kupnja nekretnina

Članak 34.

Grad može stjecati nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada, naročito ukoliko je isto 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 infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori i u drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o kupnji nekretnine donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) kada je kupnja u interesu Grada.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 3. Odluke, a Gradonačelnik sklapa ugovor o kupoprodaji.

Preduvjet za kupnju je procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

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

2. Zamjena nekretnina

Članak 35.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i pravnih osoba kada nadležno tijelo ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada.

Zamjena nekretnina, kao način istovremenog stjecanja i otuđivanja nekretnina, provodi se u pravilu putem javnog natječaja.

Iznimno, u slučaju kada je od interesa Grada stjecanje točno određenih nekretnina u svrhu izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, izgradnje objekata sportske, kulturne, odgojno-obrazovne namjene, razvoja poduzetništva, očuvanja kulturne baštine, te u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim zakonom ugovor o zamjeni nekretnina može se potpisati bez provođenja javnog natječaja.

Zamjena nekretnina u pravilu se vrši na način da nekretnine koje se zamjenjuju imaju jednaku ili približnu vrijednost. Iznimno, predmet zamjene mogu biti nekretnine bitno različite vrijednosti ukoliko je takvo stjecanje od interesa za Grad.

Kod zamjene nekretnina, utvrđuje se njihova tržišna vrijednost, a ukoliko su predmet zamjene nekretnine različite vrijednosti, zamjena je moguća pod uvjetom nadoplate do pune vrijednosti.

Temeljem procjene iz prethodnog stavka nadležno tijelo donosi odluku o zamjeni nekretnina, a razlika u vrijednosti nekretnina isplaćuje se u novcu u korist subjekta čija je nekretnina procijenjena sa većom vrijednošću.

3. Stjecanje nekretnina darovanjem

Članak 36.

Odluku o stjecanju nekretnina darovanjem donosi nadležno tijelo kada ocijeni da je

darovanje u interesu Grada i kada je ta mogućnost propisana posebnim zakonom.

Prije donošenja odluke o darovanju provodi se procjena vrijednosti nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Ukoliko je trošak procjene ekonomski neopravdan (npr. veći je od vrijednosti nekretnine) vrijednost nekretnine se može utvrditi i na drugi način (internom procjenom, usporedbom sa drugim sličnim nekretninama i sl.).

4. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 37.

Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće Grada može donijeti odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice na nekretninama na kojima je Grad uknjižen kao suvlasnik.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i drugih fizičkih ili pravnih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kada je to moguće i u interesu Grada. U slučaju da nije moguće izvršiti fizičku diobu ili ista nije u interesu Grada, suvlasnička zajednica razvrgnut će se isplatom po tržišnoj cijeni.

Postupak provedbe razvrgnuća suvlasničke zajednice nad nekretninama provodi se putem neposredne pogodbe na prijedlog Grada ili drugih suvlasnika, temeljem procjene vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

5. Osnivanje prava građenja

Članak 38.

Na nekretninama u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja.

Odluku o osnivanju i uvjetima prava građenja donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće ovisno o ukupnoj vrijednosti prava građenja za cjelokupno razdoblje na koje se pravo građenja osniva, a ugovor o osnivanju prava građenja u ime Grada sklapa Gradonačelnik.

Pravo građenja osniva se uz naknadu koju procjenjuje ovlašteni sudski vještak. Iznimno, pravo građenja može se osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, te drugih osoba javnog prava ako je to u interesu Grada i propisano kao mogućnost posebnim zakonom.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 50 godina.

Nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvo Grada.

Na postupak osnivanja prava građenja primjenjuju se, na odgovarajući način, odredbe ove Odluke koje uređuju postupak prodaje nekretnina.

6. Pravo služnosti

Članak 39.

Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima upravlja Grad po posebnim propisima može se osnovati pravo služnosti.

Za osnivanje služnosti na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, a sukladno procjeni ovlaštenog sudskog vještaka ili po cijeni utvrđenoj po posebnim propisima.

Iznimno, osnivanje služnosti na nekretninama u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture (opskrba vodom, odvodnja otpadnih voda i sl.) od strane trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, može se odobriti bez naknade.

Naknada se ne plaća i u slučajevima određenim zakonom ili drugim podzakonskim aktom.

Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće donose odluku o osnivanju prava služnosti ovisno o visini procijenjene vrijednosti naknade, a može se zaključiti na određeno ili neodređeno vrijeme.

Gradonačelnik u ime Grada zaključuje ugovor o osnivanju prava služnosti.

Odredbe ovoga članka ne odnose se za osnivanje prava služnosti za vodove i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu.

7. Založno pravo

Članak 40.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Grada može se odobriti ako se ocijeni da je to u interesu Grada, odnosno trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili većinskom suvlasništvu Grada.

Odluku o osnivanju založnog prava donosi Gradsko vijeće, a ugovor u ime Grada zaključuje Gradonačelnik.

8. Zakup zemljišta

Članak 41.

Zemljište u vlasništvu Grada može se davati u zakup fizičkim ili pravnim osobama radi slijedeće namjene odnosno na slijedeće razdoblje:

- za obavljanje turističko-ugostiteljske djelatnosti (unutar i izvan građevnog područja), do 40 godina,
- za obavljanje trgovačke ili uslužne djelatnosti, do 20 godina,
- za odlaganje stvari, do 5 godina, te
- za druge potrebe koje odredi Gradonačelnik, na razdoblje do 4 godine.

Zemljište koje se nalazi izvan građevinskog područja u pravilu se daje u zakup radi korištenja za poljoprivrednu obradu. Iznimno, ukoliko isto nije pogodno za poljoprivrednu obradu naročito ako se nalazi u neposrednoj blizini granica građevinskog područja (zemljište unutar 100 m od ruba građevinskog područja) ili se nalazi uz zgradu izgrađenu izvan građevinskog područja, može se dati u zakup u druge svrhe. Ukoliko se zemljište koje je predmet ovog stavka daje u zakup u druge svrhe izuzev poljoprivredne obrade, a radi se o zemljištu uz zgradu izgrađenu izvan građevinskog područja, predmet zakupa može biti samo dio nužan za uporabu zgrade te ne može biti veći od dijela koji prema propisima kojima se uređuje formiranje građevne čestice može biti njezin dio.

Zemljište u vlasništvu Grada daje se u zakup temeljem javnog natječaja, a odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje nekretnina zakup.

Iznimno, zemljište se može dati u zakup bez provođenja javnog natječaja:

- ukoliko je iz objektivnih okolnosti ugovor o zakupu moguće sklopiti samo s jednim subjektom, te
- ukoliko se zemljište daje u zakup trgovačkom društvu i ustanovi u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Odluku o sklapanju ugovora o zakupu nakon provedenog postupka donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće ovisno o ukupnoj vrijednosti zakupa.

Po isteku roka na koji je ugovor sklopljen, isti se može produžiti bez provođenja javnog natječaja.

9. Zakup poljoprivrednog zemljišta

Članak 42.

Zakupac zemljišta može biti fizička ili pravna osoba, koja ima prebivalište odnosno sjedište na području Grada.

Izuzetno od prethodnog stavka, zakupac može biti fizička ili pravna osoba koja ima prebivalište odnosno sjedište izvan područja Grada, kada je to od posebnog interesa za Grad.

Članak 43.

Zemljište se daje u zakup radi iskorištavanja u poljoprivredne svrhe na rok:

- do 50 godina za sadnju maslinika,
- do 25 godina za sadnju voćnjaka, vinograda i lavande,
- do 10 godina za ostale vrste korištenja.

Unutar građevinskog područja određenog prostornim planom uređenja, zemljište se ne daje u zakup u svrhu sadnje dugogodišnjih nasada.

U slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom, prije isteka roka zakupa, ugovor se raskida uz otkazni rok od 30 dana, s time da će se zakupcu naknaditi šteta samo na usjevima i plodovima koji se tom prilikom unište, ako je uzgoj takvih usjeva i plodova u skladu sa ugovorom.

Zakupnik poljoprivrednog zemljišta je dužan podignuti nasade iz ugovora o zakupu u roku od 2 godine od dana sklapanja ugovora.

Zakupnik ima pravo prebiti trošak privođenja poljoprivrednog zemljišta namjeni sa zakupninom, ukoliko se tim radovima trajno povećava vrijednost zemljišta te u maksimalnom iznosu petogodišnje zakupnine.

Članak 44.

Početna visina zakupnine za zakup zemljišta određuje se posebnom odlukom Gradonačelnika.

Članak 45.

Zemljište se daje u zakup putem javnog natječaja.

Natječaj provodi nadležni upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom prema odredbama ove odluke koje se odnose na prodaju nekretnina, ako ovom odlukom nije drukčije propisano.

Članak 46.

Sudionik u natječaju u ponudi mora navesti ime i prezime odnosno naziv pravne osobe, adresu, oznaku nekretnina za koje se natječe, ponuđeni iznos zakupnine i gospodarski program korištenja zemljišta.

Gospodarski program sadrži: podatke o podnositelju zahtjeva, opis gospodarstva, namjenu korištenja i lokalitet zemljišta, tehnološko-tehničke karakteristike gospodarskog programa i potrebnu mehanizaciju za obradu zemljišta koje je predmet zakupa i kalkulaciju troškova i prihoda, te posebnu naznaku kad se radi o vrsti proizvodnje.

Članak. 47.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona koja sadrži najpovoljniji gospodarski program korištenja zemljišta uz najpovoljnije financijske uvjete.

Točan broj bodova i način bodovanja utvrđuju se natječajem.

Prilikom ocjene gospodarskog programa posebno se vrednuje i plan korištenja zemljišta za očuvanje i revitalizaciju autohtonih i tradicijskih sorti. Ponuđaču koji u gospodarskom programu predvidi da će najmanje 10 % površine poljoprivrednog zemljišta koje je predmet zakupa namijeniti podizanju nasada i/ili uzgoju autohtonih i tradicijskih sorti uvećavaju se bodovi u okviru ocjene

gospodarskog programa za 20%.

Ponuđač je u gospodarskom programu dužan navesti površinu, odnosno postotni udio zemljišta koji će namijeniti uzgoju autohtonih i tradicijskih sorti te vrste i sorte koje namjerava uzgajati. Površina namijenjena ovoj svrsi mora se koristiti u skladu s gospodarskim programom tijekom trajanja ugovora o zakupu.

Ocjenu gospodarskog programa donosi povjerenstvo nadležno za ocjenu programa zakupa državnog poljoprivrednog zemljišta.

Prvenstveno pravo zakupa zemljišta u poljoprivredne svrhe ima dosadašnji zakupac koji uredno ispunjava ugovorne obveze, obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo upisano u registar obveznika poreza na dohodak kojima je poljoprivreda osnovna djelatnost i poljoprivredni obrt, obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo, pravna osoba registrirana za obavljanje poljoprivredne djelatnosti te mirni posjednik koji uredno obrađuje zemljište.

Osoba sa prvenstvenim pravom mora prihvatiti najviši iznos ponuđene zakupnine.

Ukoliko najviše ponuđena cijena prelazi dvostruki iznos početne cijene takva ponuda se smatra nevažećom.

Na temelju Odluke o izboru najpovoljnije ponude, Gradonačelnik i najpovoljniji ponuđač sklapaju ugovor o zakupu.

Ukoliko zakupac ne provodi gospodarski program koji je dostavio uz ponudu na natječaj, ugovor o zakupu zemljišta se raskida.

Zemljište koje se daje u zakup ne može se ograđivati, osim iznimno, uz suglasnost Gradonačelnika. Gradonačelnik može djelomično ili u potpunosti osloboditi zakupca plaćanja zakupa zemljišta iz socijalnih ili drugih opravdanih razloga.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 48.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana nakon dana objave u "Službenom glasniku Grada Poreča-Parenzo".

KLASA:
URBROJ:

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Elio Štifanić