GRAD SINJ



PRIJEDLOG

Točka:

Predmet: Prijedlog Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Sinja

PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO- DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD SINJ
GRADONAČELNIK

Klasa: 940-01/23-01/6
Ur.broj: 2181-8-03-23-1
Sinj, 11. travnja 2023. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA
n/p Predsjednik
g. Petar Župić, ing.

Na temelju čl. 48. 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, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), te čl. 34. Statuta Grada Sinja („ Službeni glasnik Grada Sinja" broj 02/21), čl. 70. st. 2. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sina" broj 02/10, 02/13 i 02/21), prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Sinja na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Sinja.

U skladu s člankom 72. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sinja, na radnim tijelima, objašnjenja i obrazloženja u ime predlagatelja davat će ovlašteni predstavnik, dok će izvjestitelj ove točke dnevnog reda na sjednici Gradskog vijeća biti v.d. pročelnica Upravnog odjela za imovinu i prostorno uređenje.

Gradonačelnik
Miro Bulj, v.r.

REPUBLIKA HRVATSKA GRADONAČELNIK SINJ SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA GRAD SINJ

PRIJEDLOG

O B R A Z L O Ž E N J E

uz prijedlog Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Sinja

1.Pravni temelj

Pravni temelj za donošenje ovog akta sadržan je u odredbi članka 35. stavka 2. i stavka 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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.), članka 35. stavka 1. točke 2. i članka 48. st. 1. točke 5. i st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.- pročišćeni tekst, 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.) i članka 34. točke 1. Statuta Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 2/21.).

2.Ocjena stanja, osnovna pitanja koja se uređuju ovom Odlukom, te svrha koja se želi postići uređenjem odnosa na predloženi način

Ovom se Odlukom želi urediti način, uvjeti i postupak za dio raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, a koji nije uređen posebnim odlukama, u svrhu ujednačenog postupanja i usklađenja sa zakonskim odredbama i za ona raspolaganja za koje je Grad donio odluke, ali one nisu usklađene sa odredbama zakona kojima je uređeno raspolaganje imovinom pa su kao takve neprimjenjive.

Prijedlogom odluke pregledno su za svaki oblik raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada opisani postupci koje je potrebno provesti da bi takve radnje bile provedene sukladno zakonskim odredbama.

Za pojedine oblike raspolaganje za koje je potrebno provesti postupak javnog natječaja definirano je što objava javnog natječaja treba sadržavati te sve bitne odrednice za provedbu istog.

Nova Odluka je sadržajno potpuno izmijenjena, jer Odluku o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 8/06), nije usklađena sa legislativom koja se odnosi na upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Novom Odlukom definirani su specifični postupci, rukovodeći se načelima zakonitosti, svrsihodnosti, ekonomičnosti, odnosno raspolaganja imovinom Grada pažnjom dobrog gospodara, a pri tome su svi postupci javni, što pridonosi unaprijeđenju sustava javne uprave, a ujedno Grada Sinja.

U skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 85/15, 69/22), o Nacrtu prijedloga Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretnima u vlasništvu Grada Sinja, provedeno je internetsko savjetovanje u razdoblju od 6. veljače do 6. ožujka 2023.g. i nije bilo prijedloga niti primjedbi.

Slijedom navedenog, Gradskom vijeću Grada Sinja predlaže se da donese Odluku o postupcima prilikom raspolaganja nekretnima u vlasništvu Grada Sinja kao u predloženom tekstu.

3. Procjena sredstava potrebnih za provođenje Odluke, te način njihova osiguranja

Za potrebe provedbe ove Odluke osigurana su sredstva u Proračunu Grada Sinja za 2023. g.

4. Tekst prijedloga Odluke

- u privitku

5. Donositelj: Gradsko vijeće Grada Sinja

6. Prilozi:

- Izvješće o provedenom javnom savjetovanju

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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.), članka 35. stavka 1. točka 2. i članka 48. stavka 1. točke 5. i stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13.- pročišćeni tekst, 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.) i članka 34. točke 1. Statuta Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja br.2/21.), Gradsko vijeće Grada Sinja na svojoj __. sjednici održanoj dana _____. godine donijelo je

O D L U K U

o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Sinja

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama propisuju se ovlasti i način postupanja nadležnih tijela prilikom raspolaganja (upravljanja) nekretninama u vlasništvu Grada Sinja (u daljnjem tekstu: Grad).

Članak 2.

Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada u smislu ove Odluke su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Grada,
- zamjena nekretnina u vlasništvu Grada,
- darovanje nekretnina u vlasništvu Grada,
- raspolaganje prema odredbama zakona koji uređuje imovinskopravne odnose u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina,
- raspolaganje nekretninama za obavljanje djelatnosti tijela Grada i upravnih tijela Grada,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- osnivanje prava građenja,
- pravo dogradnje ili nadogradnje građevine,
- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretnini mirnim ili sudskim putem,
- kupnja i stjecanje drugih stvarnih prava na nekretninama,

te zaključivanje drugih pravnih poslova koji važećim propisima nisu zabranjeni, o kojima se donosi pojedinačni akt.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na:

- zakup površina javne namjene i zemljišta u vlasništvu Grada Sinja,
- zakup i kupoprodaju poslovnih prostora,
- privremeno korištenje poslovnih prostora koji su dodijeljeni ustanovama i trgovačkim društvima u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, udrugama iz djelatnosti sporta, kulture i sl., koji svoju djelatnost obavljaju kao neprofitne organizacije, vjerskim zajednicama, političkim strankama i nezavisnim listama za obavljanje njihove djelatnosti,
- osnivanje prava služnosti na javnim površinama i nekretninama u vlasništvu Grada,

jer su postupci vezani uz takva raspolaganja uređeni posebnim odlukama Grada i aktima Gradonačelnika.

Članak 3.

Gradonačelnik Grada Sinja (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) i Gradsko vijeće Grada Sinja (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) raspolažu nekretninama u vlasništvu Grada temeljem

vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima propisanima odredbama važećeg Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o prostornom uređenju te drugim zakonima, propisima i ovom Odlukom.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina Grada i raspolaganju ostalom imovinom, i to o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i ostale imovine.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina Grada i raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti iz stavka 2. ovog članka odlučuje Gradsko vijeće.

Članak 4.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće raspolažu nekretninama sukladno načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, pažnjom dobrog gospodara, s ciljem gospodarskog razvoja Grada i ostvarenja društvenih, socijalnih i ostalih interesa Grada.

Članak 5.

Gradonačelnik upravlja nekretninama u vlasništvu Grada, u skladu sa zakonskim odredbama i statutom.

Upravljanje nekretninama, osim ostalih aktivnosti određenih zakonima i posebnim odlukama Grada, sastoji se i od sljedećih aktivnosti: održavanje nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnina, provedbe postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama te obavljanje drugih poslova i aktivnosti sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Članak 6.

Dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom-nekretninama Grada su strategija upravljanja i raspolaganja imovinom-nekretninama Grada, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom-nekretninama Grada te izvješće o provedbi plana.

Članak 7.

Sukladno odredbama propisa koji se odnose na upravljanje državnom imovinom i vlasništvo i druga stvarna prava, Gradsko vijeće donosi strategiju iz članka 6. ove Odluke, na prijedlog Gradonačelnika, za razdoblje od sedam godina. Strategija određuje dugoročne i srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama. Strategija se objavljuje na mrežnim stranicama Grada i Službenom glasniku Grada Sinja.

Gradonačelnik donosi godišnji plan upravljanja imovinom za sljedeću godinu iz članka 6. ove Odluke, do 30. studenog tekuće godine. Godišnji plan određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama, te provedbene mjere u svrhu provođenja strategije. Plan se objavljuje na mrežnim stranicama Grada i Službenom glasniku Grada Sinja.

Gradonačelnik podnosi izvješće o provedbi plana Gradskom vijeću, u roku od 6 mjeseci od isteka kalendarske godine za prethodnu godinu. Izvješće se objavljuje na mrežnim stranicama Grada i Službenom glasniku Grada Sinja.

Članak 8.

Grad vodi Registar nekretnina Grada Sinja, u koji se upisuju nekretnine u vlasništvu ili pod upravljanjem Grada (javna dobra u općoj uporabi i sl.).

Članak 9.

Nekretninu u vlasništvu Grada, tijelo nadležno za njeno raspolaganje (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine), može otuđiti ili na drugi način njome raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije uređeno.

Odredba stavka 1. ovog članka, ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Sinja stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, zemljište u vlasništvu Grada tijelo nadležno za njeno raspolaganje (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine) može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, zemljište u vlasništvu Grada, tijelo nadležno za njeno raspolaganje (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine), dužno je prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja, u slučajevima propisanima odgovarajućim odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Članak 10.

Prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada u smislu članka 2. ove Odluke, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjena vrijednosti nekretnina.

Za procjembeni elaborat kojim je procijenjena tržišna vrijednost nekretnine potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti s odredbama propisa kojima je uređeno područje procjena vrijednosti nekretnina.

PRODAJA NEKRETNINA

Članak 11.

Po utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine, koja je izražena vrijednost koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području Grada, donosi se odluka o započinjanju postupka prodaje te potom objavljuje javni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda. Javni natječaj objavljuje se na mrežnim stranicama Grada, oglasnoj ploči Grada i u dnevnom tisku.

Javni natječaj sadrži osobito odredbe o:

- opisu nekretnine,
- početnoj cijeni nekretnine,
- o roku podnošenja ponuda, koji ne može biti kraći od 8 dana od objave u dnevnom tisku,
- do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda i da se dan predaje smatra dan predaje Gradu, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom,
- visini jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- tko može sudjelovati u nadmetanju,
- dokumentaciji koja se mora priložiti,
- mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda,
- tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- roku plaćanja cijene,

- roku za sklapanje ugovora,
- snošenju troškova,
- da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora i
- ostale posebne odredbe.

Natječajem se mogu odrediti i drugi dodatni uvjeti prodaje.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu (minimalno se mora ponuditi početna cijena), uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz natječaja. U slučaju odustanka prvog ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

Javni natječaj smatra se pravovaljanim i ukoliko pravovremeno pristigne samo jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete natječaja i sadrži najmanje početnu cijenu nekretnine.

Članak 12.

Odluku o prodaji nekretnine donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Kupoprodajni ugovor se sklapa u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o prodaji.

Kupoprodajna cijena se plaća (umanjena za jamčevinu) ili u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora ili obročno bez kamata, ovisno kako je određeno javnim natječajem.

U slučaju da kupac kasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja. U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 3 dana od isteka roka za plaćanje, Grad može raskinuti ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

Tabularna isprava kupcu se izdaje nakon isplate ukupne kupoprodajne cijene, a izdaje je Gradonačelnik.

U slučaju obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, nadležno tijelo (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine) može odlučiti da se tabularna isprava izda i prije isplate ukupne cijene, uz upis založnog prava Grada.

Članak 13.

Ako se nitko ne javi na javni natječaj za prodaju nekretnine, natječaj se može ponoviti jednom ili više puta po istoj početnoj cijeni ili se može donijeti odluka o sniženju početne cijene. O predmetnom odlučuje Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 14.

Nekretninu u vlasništvu Grada može se zamijeniti s nekretninom u vlasništvu fizičke ili pravne osobe kad nadležno tijelo (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine) ocijeni da je to u interesu Grada i u skladu sa zakonskim načelima.

Grad može mijenjati svoju nekretninu za nekretninu koja nije iste vrste (namjene) kao gradska (npr. građevinsko zemljište može mijenjati za poslovni prostor ili stan).

Članak 15.

Postupku zamjene nekretnina prethodi izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet zamjene, u skladu s odredbom članka 10. ove Odluke.

Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o visini procijenjene vrijednosti nekretnine donose Odluku o pokretanju postupka zamjene nekretnina.

Za zamjenu nekretnine provodi se javni natječaj, kojeg raspisuje Gradonačelnik.

Na postupak javnog natječaja za zamjenu nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o natječaju prilikom prodaje nekretnine. Za svaku nekretninu koja je ponuđena za zamjenu, ponuditelj prilaže elaborat procijenjene vrijednosti nekretnine.

Razlika između procijenjenih vrijednosti nekretnina će se regulirati odredbama ugovora o zamjeni nekretnina tako da se razlika isplati, prebije potraživanjima po drugoj osnovi, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine ili na drugi način, u roku od 3 godine od sklapanja ugovora o zamjeni nekretnina.

Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa Gradonačelnik.

DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 16.

Nekretninu u vlasništvu Grada može se izravno darovati Republici Hrvatskoj, jedinici lokalne i područne samouprave, pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, te pravnoj osobi (trgovačka društva, ustanove) u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave.

Nekretnina se može darovati u slučajevima iz stavka 1. ovog članka ako je to u interesu i cilju gospodarskog i socijalnog napretka te radi ostvarenja projekata od općeg javnog ili socijalnog interesa.

Članak 17.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 16. ove Odluke. Podnositelj zahtjeva mora obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu.

Odluku o darovanju donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

O darovanju se sklapa ugovor. Ugovor sadrži namjenu za koju se nekretnina daruje, a može sadržavati raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja ili promjene namjene nekretnine bez suglasnosti Grada i tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja bez suglasnosti Grada.

RASPOLAGANJE PREMA ZAKONU O UREĐIVANJU IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA U SVRHU IZGRADNJE INFRASTRUKTURNIH GRAĐEVINA

Članak 18.

Osoba javnog prava u svrhu izgradnje infrastrukturne građevine može na zemljištu u vlasništvu Grada, bez plaćanja naknade, steći pravo vlasništva, pravo služnosti ili pravo građenja, odnosno ono od tih prava koje za Grad predstavlja najmanji teret, a kojim se omogućava izgradnja infrastrukturne građevine.

Imovinskopravni odnosi Grada i vlasnika infrastrukturne građevine uređuju se ugovorom.

Odluke o raspolaganju iz stavka 1. ovog članka donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI TIJELA GRADA I UPRAVNIH TIJELA GRADA

Članak 19.

Tijela Grada i upravna tijela Grada koriste nekretnine Grada u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga.

Odluke iz stavka 1. ovog članka donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 20.

Suvlasnici nekretnine sporazumno određuju način razvrgnuća suvlasničke zajednice, u granicama mogućeg i dopuštenog, izravnim pregovaranjem. Ako suvlasnici ne mogu postići sporazum, svaki od njih može zahtijevati da o tome odluči sud.

Grad može razvrgnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom nekretnina ili isplatom po tržišnoj cijeni ili civilnim razvrgnućem.

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

Grad može prodati svoj suvlasnički dio putem javnog natječaja, što se ne smatra razvrgnućem suvlasničke zajednice.

OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 21.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja, u svrhu građenja komercijalnih, upravnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina, osim ako je drugačije određeno odredbama ove Odluke. O osnivanju prava građenja sklapa se ugovor.

Članak 22.

Za ustupljeno pravo građenja provodi se javni natječaj prikupljanjem ponuda i plaća se naknada koja je određena sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i odredbi članka 10. ove Odluke.

Članak 23.

Na postupak javnog natječaja prikupljanjem ponuda za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o prodaji nekretnina, ove Odluke.

Članak 24.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, Gradu prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu da će se ugovor raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni ili drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

Ispunjavanje uvjeta iz ponude za osnivanje prava građenja temeljem kojih je ugovor sklopljen, predstavlja bitan sastojak ugovora, te rad ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor.

Članak 25.

Iznimno, pravo građenja može se osnovati izravnom pogodbom, bez javnog natječaja i plaćanja naknade, u korist Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave te pravne osobe s javnim ovlastima. Također, prilikom sklapanja ugovora sa navedenim osobama ne moraju se primijeniti sve odredbe ove Odluke koje se odnose na pravo građenja (npr. pravo građenja može se ugovoriti na dulji rok (dok postoji građevina) i sl.).

Osoba iz stavka 1. ovog članka mora podnijeti Gradu obrazloženi zahtjev za osnivanjem prava građenja.

Članak 26.

Odluku o osnivanju pravu građenja donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se osniva pravo građenja.

PRAVO DOGRADNJE ILI NADOGRADNJE GRAĐEVINE

Članak 27.

Grad kao vlasnik ili etažni vlasnik posebnog dijela građevine može dati suglasnost za dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu treće osobe te mijenjaju vlasnički omjeri na posebnim dijelovima građevine.

Suglasnost daje Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti investicije. Ovisno o vrijednosti investicije, među zainteresiranim stranama može se sklopiti i ugovor. Vrijednost investicije se utvrđuje temeljem projektantskog troškovnika.

Za dano pravo (suglasnost) dogradnje ili nadogradnje, Grad može odlučiti da mu se isplati naknada proporcionalna veličini suvlasničkog udjela Grada u cijeloj građevini ili sa ostalim suvlasnicima dogovoriti da se naknada uplati u korist zajedničke pričuve ili iskoristi za pokrivanje zajedničkih troškova zgrade.

RJEŠAVANJE IMOVINSKO-PRAVNIH ODNOSA NA NEKRETNINI MIRNIM ILI SUDSKIM PUTEM

Članak 28.

Grad može po nadležnom tijelu (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine) u sudskim postupcima, parničnim ili izvanparničnim (npr. zemljišno-knjižni ispravni postupak), sklopiti nagodbe ili priznati pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo fizičkim ili pravnim osobama, ako iz svih okolnosti slučaja nedvojbeno proizlazi i druga je strana nepobitno dokazala svoje pravo na nekretnini.

Grad može po nadležnom tijelu (Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine) mirnim putem, bez pokretanja sudskih postupaka, sklopiti nagodbe ili priznati pravo vlasništva ili drugog stvarnog prava Republici Hrvatskoj, jedinici lokalne i područne samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske, pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave te pravnoj osobi s javnim ovlastima, ako iz svih okolnosti slučaja nedvojbeno proizlazi i druga je strana nepobitno dokazala svoje pravo na nekretnini.

KUPNJA I STJECANJE DRUGIH STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINA

Članak 29.

Grad može kupovati nekretnine i stjecati druga stvarna prava na nekretninama od fizičkih ili pravnih osoba u opsegu potrebnom za djelovanje Grada, odnosno za ostvarivanje gospodarskih, društvenih, kulturnih, sportskih, socijalnih, komunalnih i drugih ciljeva, odnosno javnih ovlasti Grada.

Prije realizacije kupnje nekretnine, potrebno je pribaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti. Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

Odluku o kupnji nekretnina i stjecanju drugih stvarnih prava na nekretninama donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Grad Sinj može nekretnine stjecati i:

- pravom prvokupa sukladno zakonu,
- u postupku izvlaštenja,
- kao ošasnu imovinu sukladno Zakonu o nasljeđivanju,
- sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju o prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave,
- prihvatom dara i u drugim slučajevima određenima zakonom.

Članak 30.

O stjecanju nekretnina bez naknade (prihvat dara) od fizičkih ili pravnih osoba odlučuje Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine i troškovima koji bi mogli proizaći za Grad.

OSTALE ODREDBE

Članak 31.

Gradonačelnik je ovlašten pokretati postupke, potpisivati izvješća i donositi odgovarajuće akte radi upisa i evidentiranja nerazvrstanih cesta Grada u zemljišnim knjigama i katastru, sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o cestama.

Gradonačelnik je ovlašten sklapati anekse ugovora o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo kojima se ne mijenjaju bitni sastojci ugovora, potpisivati izvješća o međama, potpisivati parcelacijske i geodetske elaborate, potpisivati elaborate etažiranja, te sklapati međuvlasničke ugovore za zgrade.

Predmetni poslovi ne smatraju se raspolaganjem nekretninama.

Članak 32.

Javne natječaje u skladu s odredbama ove Odluke provode povjerenstva, koja imenuje Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno koje tijelo odlučuje o nekretnini.

Povjerenstvo otvara ponude po natječaju, provjerava dokumentaciju i predlaže nadležnom tijelu donošenje odgovarajuće odluke. Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova. Povjerenstvo o svom radu sastavlja zapisnik.

Upravni odjeli Grada obavljaju druge poslove oko postupaka upravljanja, raspolaganja i stjecanja nekretnina, svatko u svojoj nadležnosti.

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 8/06).

Ova Odluka se ne primjenjuje na nekretnine unutar GZ Kukuzovac.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Sinja“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA

KLASA:_____
URBROJ:_____
Sinj, _____

PREDSJEDNIK
Gradskog vijeća
Petar Župić, ing.

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM JAVNOM SAVJETOVANJU

Naziv akta/teme savjetovanja	**ODLUKA O POSTUPCIMA PRILIKOM RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA SINJA**
RAZDOBLJE TRAJANJA SAVJETOVANJA	6.2.2023. – 6.3.2023.
PREDLAGATELJ:	**Gradonačelnik Grada Sinja**
STVARATELJ DOKUMENTA:	**Gradsko vijeće Grada Sinja**
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba javnog savjetovanja nije zahtijevala dodatne financijske troškove

Naziv sudionika savjetovanja (pojedinac, organizacija, institucija)	PRIJEDLOG	OČITOVANJE PREDLAGATELJA

U RAZDOBLJU SAVJETOVANJA NIJE PRISTIGLO PRIJEDLOGA/PRIMJEDBI.

Sinj, 7. ožujka 2023. godine

Koordinator savjetovanja:
Marija Šimac