

**MATERIJAL UZ TOČKU 8.
DNEVNOG REDA**

**Upućivanje prijedloga Odluke o raspolaganju
nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca,
Gradskom vijeću Grada Čakovca, na donošenje**

PRIJEDLOG

Temeljem članka 43. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 09/09) i članka 8. Poslovnika gradonačelnikovog stručnog kolegija (Sl. gl. Grada Čakovca 10/09), gradonačelnik Grada Čakovca je na svom ____ stručnom kolegiju održanom _____2011., donio sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Prijedlog Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca, upućuje se Gradskom vijeću Grada Čakovca, na donošenje.

II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 021-05/11-01/198
URBROJ: 2109/2-01-11-03
Čakovec, _____ 2011.

GRADONAČELNIK
Branko Šalamon, v.r.

Obrazloženje

Državni ured za reviziju, Područni ured Čakovec, Izvješće o obavljenoj financijskoj reviziji Grada Čakovca za 2010.godinu, Klasa:041-01/11-02/07, Urbroj:613-22-11-3 od 23.svibnja 2011. preporučio je donošenje akta o upravljanju i raspolaganju nekretninama kojima bi se uredila nadležnost i način postupanja tijela Grada kod stjecanja, otuđenja, terećenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca.

Do sada takav opći akt nije donesen zato što ne postoji zakonska odredba koja bi upućivala na takovu obvezu: naime, odredbe članka 35. stavak 2. i stavak 8., u vezi čl.391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, (NN br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), i odredbe članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, (NN 33/01, 60/01, 125/05, 109/07, 125/08 i 36/09), neposredno se primjenjuju na raspolaganje nekretninama prema zakonom propisanim uvjetima, tako da se zakon u svemu poštivao.

Kod raspolaganja nekretninama neposredno se primjenjuju i drugi posebni zakoni (Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, Zakon o prostornom uređenju i gradnji, Zakon o nasljeđivanju, Zakon o javno-privatnom partnerstvu, Zakon o najmu stanova, Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i sl.).

Grad Čakovec upravlja svojim nekretninama pažnjom dobrog gospodara u skladu s zakonima pa se smatra da kod takvih poslova nema posebne potrebe razrađivati načine postupanja upravnih tijela Grada.

Grad Čakovec postupa po preporuci Državne revizije, kako bi se i na taj način osiguralo poštivanje načela: zaštite javnog interesa, transparentnosti, učinkovitosti, tržišnog natjecanja, jednakog tretmana, uzajamnog priznavanja, razmjernosti.

Stoga donosim predočeni Zaključak.

GRADONAČELNIK
Branko Šalamon, v.r.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. st. 2. i st. 8. članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09), članka 35. točka 2. i članka 48. st. 1. točka 5. i st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN RH 33/01, 60/01 – vjer. tumač., 129/05, 109/07, 125/08, 36/09) i članka 23. točka 20. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 09/9), Gradsko vijeće Grada Čakovca, je na svojoj __ sjednici održanoj _____ 2011., donijelo

ODLUKU

o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuje način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca, određivanje početne i tržišne cijene, sklapanje ugovora i izvršavanje ugovornih obveza, razvrgnuće suvlasništva na nekretninama u suvlasništvu Grada Čakovca i drugih osoba, te kupnja nekretnina za korist Grada Čakovca.

Članak 2.

Raspolaganje nekretninama

Grad Čakovec raspolaže nekretninama na načelima zakonitosti i svrhovitosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, društveni i socijalni razvoj Grada u skladu sa stvarnim potrebama i Odlukom o izvršenju proračuna Grada Čakovca.

Grad Čakovec može raspolagati nekretninama i povodom prijedloga zainteresirane osobe. Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se izravnim pregovorima, povodom prijedloga zainteresirane osobe ili Grada Čakovca.

Nekretninama se povodom prijedloga zainteresirane osobe ne smije raspolagati protivno Odluci o izvršenju proračuna Grada Čakovca ili zakonu, te ako su one potrebne za neposredno ostvarivanje prava ili ispunjavanje obveza ili dužnosti Grada Čakovca, njegovih upravnih tijela ili pravnih osoba kojima je Grad Čakovec osnivač.

Oblici raspolaganja po ovoj Odluci su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Grada Čakovca;
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Grada Čakovca i drugih osoba;
- zamjena nekretnina u vlasništvu Grada Čakovca s nekretninama u vlasništvu drugih osoba;
- kupnja nekretnina za korist Grada Čakovca
- stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade.

Ostali oblici raspolaganja nekretninama kao što su: davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, dokapitalizacija trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje i drugi načini raspolaganja sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, uređivat će se posebnim aktima.

Članak 3.

Upravni odjel za prostorno uređenje, Odsjek za imovinskopravne poslove, nadležan je za obavljanje poslova u vezi s raspolaganjem nekretnina, (u daljnjem tekstu: Odsjek). Odsjek sastavlja popis nekretnina kojima će se raspolagati sukladno odredbama ove Odluke. Popis se može po potrebi mijenjati i dopunjavati.

Za sve nekretnine koje se nalaze na popisu za raspolaganje prilažu se dokazi da je Grad Čakovec vlasnik nekretnine (dokazi o zemljišnoknjižnom ili izvanoknjižnom vlasništvu), identifikacija čestica, popis katastarskih čestica, kopija katastarskog plana, pravomoćne građevinska i uporabna dozvola, ili drugi dokaz iz kojega proizlazi da je građevina izgrađena

na temelju pravomoćne građevinske dozvole odnosno drugog odgovarajućeg akta nadležnog upravnog tijela.

Članak 4.

Grad Čakovec će odabrati sudskog vještaka i procjenitelja s popisa stalnih sudskih vještaka i procjenitelja (dalje u tekstu: vještak), koji će utvrđivati početnu i tržišnu cijenu nekretnina.

Vještaci će se odabirati za procjene kod pojedinačne prodaje nekretnine.

U slučajevima prodaje više nekretnina pod istim uvjetima, u istom vrijeme i na istom području, može se procijeniti samo jedna nekretnina prema kojoj će se određivati početne cijene ostalih nekretnina koje će se prodavati.

Članak 5.

Tržišna vrijednost nekretnina kojima se raspolaže na temelju ove Odluke je vrijednost izražena u novcu, koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Početna cijena nekretnina je cijena izražena u novcu na temelju vještačenja vještaka, izrađenog primjenom troškovne metode (statička metoda), u kombinaciji s obje ili još jednom od sljedećih metoda procjene (zavisno od vrste i namjene nekretnine):

- usporedna metoda (metoda uspoređivanja vrijednosti),
- metoda kapitalizacije dobiti (metoda vrednovanja prinosa, dinamička metoda),

a sukladno pravilima struke.

Članak 6.

Sredstva od prodaje i zamjene nekretnina i od nadoknade štete s osnove osiguranja

Sredstva od prodaje i zamjene nekretnina Grada Čakovca i od nadoknade štete s osnove osiguranja koriste se samo za kapitalne rashode Grada Čakovca.

Kapitalni rashodi iz stavka 1. ovoga članka jesu rashodi za nabavu nefinancijske imovine, rashodi za održavanje nefinancijske imovine, kapitalne pomoći koje se daju trgovačkim društvima u kojima Grad Čakovec ima odlučujući utjecaj na upravljanje za nabavu nefinancijske imovine i dodatna ulaganja u nefinancijsku imovinu te ulaganja u dionice i udjele trgovačkih društava.

Eventualna neiskorištena financijska sredstva od prodaje imovine moraju se zaštititi od realnog umanjenja ulaganjem ili oročenjem sukladno važećim propisima.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Grada Čakovca prodaju se javnim natječajem i to: javnim nadmetanjem ili javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

Raspolaganje nekretninama, osim načinima propisanim stavkom 1. ovoga članka, provodi se i na načine propisane posebnim propisima.

PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

Nakon što vještak provede vještačenje i utvrdi početnu, odnosno tržišnu cijenu, odluku o raspolaganju, načinu raspolaganja, uvjetima natječaja i odluku o početnoj cijeni, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi Gradsko vijeće Grada Čakovca na prijedlog Gradonačelnika Grada Čakovca, odnosno Gradonačelnik Grada Čakovca na prijedlog Odsjeka, a sukladno odredbama članka 48. stavak 1. točka 5. i stavak 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (dalje u tekstu: nadležno tijelo).

Nadležno tijelo može odlučiti da početna cijena bude i veća od one utvrđene po vještaku.

Članak 9.

Oglas o javnom nadmetanju, odnosno javnom prikupljanju ponuda, kojim se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, objavit će se u jednom od lokalnih tjednika u Međimurskoj županiji i na web-stranicama Grada Čakovca. Rokovi se računaju se od dana objave oglasa u lokalnom listu, a to će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju u lokalnom listu i na web-stranicama.

Članak 10.

Oglas o javnom natječaju sadrži:

A/ u slučaju kad se provodi javno nadmetanje:

1. mjesto, datum, dan i sat održavanja javnog nadmetanja (na licu mjesta nekretnine koja se prodaje, a iznimno u službenim prostorijama Upravne zgrade Grada Čakovca ili na drugom prikladnom mjestu);
2. opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih i drugih podataka);
3. početnu cijenu nekretnine;
4. rok plaćanja ukupne kupoprodajne cijene ne duži od 15 (petnaest) dana od dana održavanja javnog nadmetanja odnosno od donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuđača i prodaji nekretnine;
5. visinu jamčevine, oznaku računa na koji se uplaćuje i rok do kojeg mora biti plaćena;
6. odredbu da se uplata jamčevine smatra prijavom na javno nadmetanje, pristupanje javnoj dražbi te prihvata svih javno objavljenih uvjeta kupoprodaje;
7. odredbu o pravu na razgledavanje nekretnine i preuzimanju dokumentaciji te o neuvažavanju naknadnih prigovora i pritužbi podnesenih nakon uplate jamčevine.
8. odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju;
9. odredbe o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji najkasnije na dan javnog nadmetanja te odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati;
10. odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem;
11. odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja;
12. odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu;
13. odredbu da se nekretninama raspolaze u stanju „viđeno-kupljeno“;
14. odredbu da će Pravila javnog nadmetanja sadržavati Zapisnik o provođenju javnog nadmetanja s Zaključkom o prodaji nekretnina;
15. odredbu o snažanju troškova;
16. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje određene nekretnine;
17. obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web-stranicama Grada Čakovca;
18. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora.

B/ u slučaju kad se radi o javnom prikupljanju ponuda:

1. opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih i drugih podataka);
2. početnu cijenu nekretnine;
3. rok plaćanja ukupne kupoprodajne cijene ne duži od 15 (petnaest) dana od primitka obavijesti o izboru najpovoljnijeg ponuđača;
4. rok za podnošenje ponuda koji ne može biti duži od 30 dana od dana objave poziva u lokalnom listu;
5. visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje i rok do kojeg mora biti plaćena;
6. obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web-stranicama Grada Čakovca;
7. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
8. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;

9. odredbe o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji te odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati;
10. odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem;
11. odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja;
12. odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu;
13. odredbu do kojeg se trenutka Gradu Čakovcu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
14. odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Gradu Čakovcu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom;
15. odredbu o snažanju troškova;
16. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje određene nekretnine;
17. odredbu da se nekretninama raspolaze u stanju „viđeno-kupljeno“;
18. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora.

Članak 11.

U oglasu o javnom natječaju uz navedeno u članku 10. ove Odluke, od ponuditelja se može zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave koji ne smije biti stariji od 60 dana;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, zatim da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda.

Članak 12.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu do 30 % utvrđene početne vrijednosti.

U iznimnim slučajevima može se odrediti uplata jamčevine u punom iznosu utvrđene početne vrijednosti.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Grad Čakovec će bez kamata vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

Članak 13.

Gradsko vijeće Grada Čakovca na prijedlog Gradonačelnika Grada Čakovca, odnosno Gradonačelnik Grada Čakovca na prijedlog Odsjeka, zavisno od vrijednosti nekretnine, mogu imenovati povjerenstvo za provedbu javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, ili provedbu povjeriti službenicima Odsjeka, koje imenovanje može biti sastavni dio odluke o kupoprodaji nekretnine ili posebni akt.

Povjerenstvo odnosno službenik, obavlja poslove javnog nadmetanja, poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom nadmetanju i zapisnik o otvaranju ponuda, pribavlja dokumentaciju o nekretnini, izrađuje ugovore te dostavlja prijedlog s dokumentacijom Gradonačelniku koji će odlučiti o prijedlogu ili Gradonačelnik dostavlja prijedlog i dokumentaciju Gradskom vijeću Grada Čakovca ako je ono nadležno za donošenje odluke.

U odluci o kupoprodaji nekretnine Gradsko vijeće Grada Čakovca, kad je ono nadležno za donošenje odluke, može odrediti da se radi skraćivanja procedure može pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji na temelju rezultata provedenih postupaka i odluke Gradonačelnika.

Članak 14.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu iznad početne, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najbolji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na jamčevinu.

Uvjeti navedeni u stavcima 1., 2. i 3. ovoga članka objavit će su javnom oglasu za prodaju nekretnine.

Članak 15.

Grad Čakovec će sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnine s najboljim ponuditeljem u roku od 8 (osam) od dana plaćanja ukupne kupoprodajne cijene.

Članak 16.

Kupac je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu platiti u roku određenom javnim oglasom za prodaju nekretnine, koji ne smije biti duži od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuđača, odnosno primitka obavijesti o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Iznimno, kada je odlukom o kupoprodaji i javnim oglasu za prodaju nekretnine određeno da se ugovor o kupoprodaji nekretnine može sklopiti a da kupoprodajna cijena nije plaćena u cijelosti, (odgođeno ili obročno plaćanje), ugovor o kupoprodaji nekretnine sadrži odredbu da će Grad Čakovec izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 17.

U slučaju da nitko ne podnese ponudu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ne daje ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Grad Čakovec može ponoviti natječaj s istom početnom cijenom još najviše dva puta.

Ako se niti na dva naknadna natječaja ne proda nekretnina, Gradonačelnik će obavijestiti Gradsko vijeće Grada Čakovca o neuspjeloj prodaji nekretnina.

U slučajevima iz prethodnog stavka Gradsko vijeće Grada Čakovca može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili plaćanju cijene u obrocima do određenog roka.

Kod kupnje nekretnine uz obročnu otplatu u slučaju iz stavka 3. ovoga članka, ukupan rok otplate ne može biti duži od 3 (slovima: tri) godine.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 7 % godišnje i nije promjenjiva, a obračunava se dekurzivnom metodom.

U slučaju obročne otplate iz stavka 3. ovoga članka, Grad Čakovec će kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene.

RASPOLAGANJE NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 18.

Nekretnine se mogu iznimno prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 sl.

Članak 19.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj vrijednosti i u slučajevima iz članka 128. stavak 1. podstavak 1. i podstavak 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11):

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice i
- osobi kojoj je potrebno zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Članak 20.

Iznimno, neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada Čakovca i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 21.

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

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada Čakovca i drugih osoba može se razvrgnuti diobom kad je to moguće (djeljive nekretnine se dijele geometrijski), odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je fizička dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanim zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad Čakovec.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Grada Čakovca.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovoga članka odabrani ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 22.

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

Odluku o zamjeni nekretnina donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni odabrani ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu nekretnina koje se zamjenjuju na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

V. KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST GRADA ČAKOVCA

Članak 23.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Grada Čakovca.

Grad Čakovec na temelju stvarnih potreba i Odluke o izvršenju proračuna Grada Čakovca stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama i to proračunskim financijskim sredstvima.

Prije kupnje nekretnine za korist Grada Čakovca odabrani ovlašteni sudski vještak će obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti i to na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Čakovca.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti.

Nekretnina se može kupiti na natječaju, a iznimno neposrednom pogodbom, odgovarajućom primjenom odredaba članaka 18., 19. i 20. ove Odluke i radi realizacije prostornih planova.

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

Grad Čakovec stječe nekretnine i na temelju odredbi članaka 6., 20., i 226. Zakona o nasljeđivanju (NN 48/03, 163/03 i 35/05), s jednakim položajem kao da je ostavitelj nasljednik.

Članak 24.

U slučajevima kad na temelju posebnoga zakona Grad Čakovec ima pravo prvokupa na nekretninama, Grad Čakovec je dužan prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa obaviti procjenu vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Čakovca.

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

Iznimno od stavka 2. ovoga članka, Gradsko vijeće Grada Čakovca u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad ocijeni da je to u interesu Grada Čakovca.

VI. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA BEZ NAKNADE

Članak 25.

Za stjecanje imovine bez naknade nadležno tijelo mora dati prethodnu suglasnost, ako bi takvo stjecanje prouzročilo veće troškove za Grad Čakovec.

Raspologanje nekretninama bez naknade moguće je ako je to propisano posebnim zakonom.

Raspologanje nekretninama bez naknade moguće je i kada je nekretnina sukladno namjeni određena od posebnog nadležnog tijela kao nekretnina koja je javno dobro u općoj uporabi.

VII. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI TIJELA GRADSKJE UPRAVE I DRUGIH OSOBA

Članak 26.

Tijela Gradske uprave koriste nekretnine Grada Čakovec u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga. Grad Čakovec može dati nekretnine na korištenje i drugim tijelima korisnicima gradskog proračuna na njihov obrazloženi zahtjev, o čemu sklapa ugovor o korištenju.

Grad Čakovec može dati na korištenje nekretnine bez naknade i drugim osobama na njihov obrazložen zahtjev i to ako je to njihovo pravo propisano posebnim zakonima, o čemu sklapa ugovor o korištenju.

Ukoliko Grad Čakovec nema na upravljanju nekretnine za ostvarivanje potreba korisnika iz stavka 1. i 2. ovoga članka, može kupiti, uzeti u najam ili zakup nekretnine u skladu s potrebama podnositelja zahtjeva.

Sredstva za troškove tekućeg i investicijskog održavanja, za potrebnu opremu, kao i za druge troškove osiguravaju se u gradskom proračunu na poziciji tijela gradske uprave koje koristi predmetnu nekretninu.

Mjerila i kriterije, naknadu za korištenje, podmirivanje troškova tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, podmirivanje troškova stjecanja, zakupa ili najma nekretnina koje se daju na korištenje tijelima gradske uprave i drugim osobama, može se propisati posebnim aktima ili ih mogu sadržavati ugovori o korištenju.

VIII. REGISTAR NEKRETNINA GRADA ČAKOVCA

Članak 27.

Registar je popis nekretnina, uključujući i nekretnine čije je upravljanje i raspolaganje uređeno posebnim zakonom, a čiji je imatelj, odnosno vlasnik Grad Čakovec, ustanove i druge pravne osobe čiji je osnivač Grad Čakovec.

Grad Čakovec će uspostaviti Registar u skladu s tehničkim mogućnostima, odnosno kada se ispune svi materijalni i financijski uvjeti za to, a vodit će ga Upravni odjel za financije u smislu propisa koji uređuju gradski proračun i Odsjek.

Grad Čakovec je ovlašten bez naknade pristupati podacima i koristiti podatke o gradskoj imovini iz stavka 1. ovoga članka iz evidencija ustanova i pravnih osoba čiji je osnivač Grad Čakovec. Pristup svim podacima iz evidencija uspostaviti će se izravno elektroničkim putem ako tehničke mogućnosti to dopuštaju.

Način uspostave, sadržaj, oblik, način vođenja Registra može se propisati posebnim aktom.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Gradsko vijeće Grada Čakovca odnosno Gradonačelnik Grada Čakovca, ovisno o vrijednosti nekretnine, može donijeti odluku o sklapanju svih ugovora koji nastanu na temelju ranijih odluka o raspolaganjima nekretninama donesenih od strane nadležnog tijela.

Članak 29.

Poseban način raspolaganja nekretninama

Iznimno od odredbi ove Odluke, Gradsko vijeće može na prijedlog Gradonačelnika odlučiti da se određenom nekretninom raspolaže i na drugačiji način u cilju ostvarivanja određenih gospodarskih interesa (javno-privatno partnerstvo, gospodarski poticaji i slično), ili izvršavanja obveza Grada Čakovca, a utvrđeni posebni uvjeti moraju biti objavljeni u javnom oglasu – natječaju, službenim web stranicama i u Službenom glasniku.

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA:021-05/11-01/198
URBROJ: 2109/02-05-11-2
Čakovec, _____ 2011.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Gordan Vrbanec, ing. el., v.r.