Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. u vezi s odredbama članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 35. točka 2. i članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN RH 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), u vezi s odredbama članka 9., članka 36. do 48., članka 51., Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/2018) i članka 29. Statuta Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 1/21 i 2/22) Gradsko vijeće Grada Čakovca na svojoj 10. sjednici održanoj dana 24. lipnja 2022. godine, donijelo je sljedeću

O D L U K U
O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU I SUVLASNIŠTVU GRADA ČAKOVCA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu i suvlasništvu Grada Čakovca i to:

- prodaja nekretnina,
- darovanje nekretnina,
- zamjena nekretnina u vlasništvu Grada Čakovca s nekretninama u vlasništvu drugih osoba,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Grada Čakovca i drugih osoba,
- stjecanje nekretnina,
- osnivanje prava služnosti,
- osnivanje prava građenja,
- davanje koncesija

Ova se Odluka ne primjenjuje na sva druga upravljanja, raspolaganja i korištenja gradskom imovinom koja su uređena posebnim aktima Grada.

Ovom se Odlukom propisuje način raspolaganja nekretninama u vlasništvu i suvlasništvu Grada Čakovca.

Članak 2.

Upravljanje gradskom imovinom općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Grad Čakovec optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara.

Smatra se da je upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, ako se nekretninama upravlja radi izgradnje vjerskih objekata, predškolskih ustanova, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, socijalne skrbi, športskih objekata, objekata komunalne infrastrukture te drugih objekata čija izgradnja doprinosi unapređenju gospodarskih i socijalnih uvjeta života na području Grada.

Članak 3.

Tijela nadležna za gospodarenje imovinom u vlasništvu Grada su Gradonačelnik i Gradsko vijeće Grada Čakovca pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Grada, ovom Odlukom i drugim propisima.

Članak 4.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće gospodare imovinom u vlasništvu Grada Čakovca pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, obrazovni, turistički i kulturni razvoj Grada te radi osiguranja probitka i socijalne sigurnosti stanovnika Grada Čakovca.

Grad Čakovec može raspolagati nekretninama i povodom prijedloga zainteresirane osobe. Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se izravnim pregovorima, povodom 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 potrebne za neposredno ostvarivanje prava ili ispunjavanje obveza ili dužnosti Grada Čakovca, njegovih upravnih tijela ili pravnih osoba kojima je Grad Čakovec osnivač.

Članak 5.

Nadležna upravna tijela Grada Čakovca dužna su voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Grada, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Grada.

Članak 6.

Upravni odjel za financiranje Grada Čakovca dužan je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Grada u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi, na korištenje i upravljanje trećim osobama te popis dužnika s prijedlogom o poduzimanju daljnjih potrebnih mjera (prisilna naplata, raskid ugovora i dr.).

II. PRODAJA NEKRETNINA

II. a Prodaja nekretnina putem javnog natječaja

Članak 7.

Grad može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz naknadu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovom Odlukom izričito drukčije određeno.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka 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 na području na kojem se nekretnina nalazi.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuje ovlašteni procjenitelj, odnosno osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, te prema metodama propisanima pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

U slučajevima prodaje više nekretnina pod istim uvjetima, u isto 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 8.

Javni natječaj za prodaju nekretnine može se provesti na dva načina, i to:

a) javnim nadmetanjem ili
b) javnim prikupljanjem ponuda.

Javno nadmetanje je postupak u kojem se zainteresirani potencijalni kupci, temeljem prethodno podnesene pravodobne i potpune prijave u obliku uplate jamčevine, usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene.

Javno prikupljanje ponuda je postupak u kojem zainteresirani potencijalni kupci, temeljem prethodno javno objavljenog poziva upućenog određenom ili neodređenom krugu osoba, svoje ponude dostavljaju na adresu Grada u zatvorenim omotnicama s naznakom „za natječaj – NE OTVARAJ“.

Članak 9.

Javni natječaj za prodaju nekretnina raspisuje Gradonačelnik.

Članak 10.

Gradsko vijeće Grada Čakovca na prijedlog Gradonačelnika, odnosno Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela, ovisno od vrijednosti nekretnine, mogu imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, ili provedbu povjeriti službenicima nadležnog upravnog tijela, koje imenovanje može biti sastavni dio odluke o kupoprodaji nekretnine.

Povjerenstvo iz prethodnog stavka ovog članka može imati od 3 do 5 članova, ovisno o okolnostima svakog pojedinog slučaja.

Administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja nadležno upravno tijelo.

Članak 11.

Javni poziv za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarsku općinu, površinu, namjenu (ako je određena) te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok, adresu i način podnošenja prijava (kod javnog nadmetanja), odnosno ponuda (kod javnog prikupljanja ponuda);
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje, te rok do kada mora biti uplaćena;
- mjesto, datum i vrijeme održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja ponuda;
- odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju, odnosno javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje prijave, odnosno ponude smatra dan predaje te prijave ili ponude na adresu Grada, a ako je prijava, odnosno ponuda poslana preporučenom pošiljkom, dan kada je ta prijava, odnosno ponuda predana na poštu;
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine;

- naznaku o mogućnosti pregleda predmetne nekretnine, kao i vremena u kojem zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti pregled;
- odredbu da se nekretninom raspolaže po načelu „viđeno-kupljeno“;
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora sklopiti ugovor o kupoprodaji;
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora uplatiti kupoprodajnu cijenu;
- uputu o dostavi dokumenata koje ponuditelj mora dostaviti za sudjelovanje na javnom natječaju;
- odredbu o snošenju troškova,
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne prijave, odnosno ponude neće uzeti u razmatranje;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;
- odredbu o pravu prodavatelja da ne izabere niti jednog ponuditelja, u kojem se slučaju javni natječaj poništava.

Javni poziv za nadmetanje, odnosno javno prikupljanje ponuda iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

Postupci po Javnom pozivu za nadmetanje i javnom prikupljanju ponuda provest će se i u slučaju pristizanja samo jedne ponude odnosno prijave.

Članak 12.

U javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda od ponuditelja može se, između ostalog zatražiti da dostave i:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz odgovarajuće dokaze iz kojih proizlazi vjerodostojnost tih podataka (ime i prezime, odnosno naziv; adresu prebivališta, odnosno sjedišta; OIB; dokaz o državljanstvu za fizičke, odnosno dokaz o upisu u sudski, obrtni ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju poreznog duga nadležne Porezne uprave, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana objave javnog poziva;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležnog upravnog tijela o nepostojanju dugovanja prema Gradu Čakovcu, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana objave javnog poziva;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji o vlastitom trošku, te potvrđuje da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda.

Članak 13.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se na način iz članka 7. stavka 3. ove Odluke. Gradsko vijeće Grada Čakovca, odnosno Gradonačelnik Grada Čakovca, ovisno o vrijednosti nekretnine, može donijeti odluku da će početna cijena biti viša od one utvrđene na način iz članka 7. stavka 3.

Članak 14.

Javni natječaj se objavljuje na internetskoj stranici Grada Čakovca, a obavijest o raspisivanju javnog natječaja ili skraćena verzija javnog natječaja u jednom od lokalnih listova.

Članak 15.

Pravo podnošenja ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, kao i sve pravne osobe koje imaju registrirano sjedište u Republici Hrvatskoj, odnosno nekoj od država članica Europske unije.

Ostale fizičke i pravne osobe koje ne udovoljavaju uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 16.

Rok za podnošenje prijava, odnosno davanje ponuda ne može biti duži od 30 dana od dana objave javnog natječaja u lokalnom listu.

Javno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 15 dana od isteka roka za podnošenje prijava, a javno nadmetanje se mora održati najkasnije u roku od 15 dana od dana objave javnog natječaja.

Članak 17.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu do 30% od početnog iznosa kupoprodajne cijene u korist proračuna Grada Čakovca.

Odabranom ponuditelju uplaćena će se jamčevina uračunati u ukupnu kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima čije ponude nisu odabrane kao najpovoljnije jamčevina se mora vratiti u roku od 15 dana od dana okončanja postupka javnog natječaja.

Ponuditelj kojem se sukladno prethodnom stavku ovog članka vraća jamčevina, nema pravo na kamatu od njezine uplate na račun Grada pa do trenutka njene isplate.

Postupak javnog natječaja okončava se stupanjem na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluke o poništavanju natječaja.

Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, a koji naknadno odustane od svoje ponude ili od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 18.

Ponude, odnosno prijave na javni natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili osobno na adresu Grada Čakovca naznačenu u javnom pozivu, u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Ponuda/Prijava za natječaj - ne otvaraj“.

Danom predaje prijave, odnosno ponude smatra se dan predaje te prijave/ponude u Grad, odnosno dan predaje prijave/ponude na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponuda, odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koju su navedeni u tekstu javnog poziva.

Članak 19.

Poslove provođenja odluke o raspisivanju javnog natječaja, pripreme dokumentacije, objave natječaja, prikupljanja i otvaranja ponuda, kao i poslove javnog nadmetanja obavlja Povjerenstvo ili službenici iz članka 10. ove Odluke.

O otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja mora se sastaviti zapisnik.

Prije otvaranja ponuda, odnosno prije početka javnog nadmetanja mora se utvrditi koliko je ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju pristiglo te da li su iste pravodobne. Ponude, odnosno prijave koje nisu predane u za to propisanom roku, neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka.

Nakon što se utvrdilo koje su ponude, odnosno prijave predane u zato propisanom roku, pristupiti će se otvaranju pristiglih ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom nadmetanju prema redoslijedu njihova prispijeća.

Povjerenstvo ili službenici iz članka 10. ove Odluke je dužno razmotriti pravodobne ponude, odnosno prijave i utvrditi da li iste sadržavaju sve podatke i dokumentaciju propisanu u javnom pozivu (potpune ponude/prijave).

Ponude, odnosno prijave koje nisu potpune neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude, odnosno njihovi podnositelji nemaju pravo sudjelovanja u javnom nadmetanju.

Članak 20.

Ako se javni natječaj provodi javnim prikupljanjem ponuda, mora se utvrditi rang lista ponuditelja čije su ponude pravodobne i potpune, i to na način da je najviše rangirani onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.

Ako se javni natječaj provodi javnim nadmetanjem, Povjerenstvo, odnosno službenik sukladno odredbi članka 10. ove Odluke će prije početka usmenog nadmetanja odrediti minimalni iznos povećanja ponude. U postupku usmenog nadmetanja Povjerenstvo ili službenik iz članka 10. ove Odluke je dužno utvrditi koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu, isto utvrditi zapisnikom, kao i ponude ostalih ponuditelja na javnom nadmetanju.
Uplaćena jamčevina vraća se, bez kamata, u roku od 15 dana od dana javnog nadmetanja.

Članak 21.

Zapisnik o otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja s prijedlogom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno eventualno poništenju javnog natječaja, Povjerenstvo ili službenik sukladno članku 10. ove Odluke je dužno dostaviti Gradonačelniku.

Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva odnosno službenici sukladno odredbi članka 10. ove Odluke.

Sastavni dio Zapisnika čine zaključci Povjerenstva odnosno službenika sukladno odredbi članka 10. ove Odluke po pojedinim točkama, napose o pitanjima iz članka 19. stavka 3. i 6. (nepravodobne i nepotpune ponude) i članka 20. (rang lista ponuditelja) ove Odluke.

Članak 22.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu iznad početne, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda.

U slučaju da u javnom prikupljanju ponuda dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, a ispunjavaju sve uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo odnosno službenici sukladno odredbi

članka 10. ove Odluke će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od tri dana od primitka poziva dostave novu ponudu u kojoj će naznačiti cijenu višu od one istaknute u prvoj ponudi.

Ako ponuditelji iz prethodnog stavka ovog članka ne dostave novu ponudu s višom cijenom, smatra se da i nadalje ostaju kod cijene istaknute u prethodno dostavljenoj ponudi te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona koja je ranije zaprimljena.

Ako ponuditelji iz stavka 3. ovog članka dostave nove ponude, najpovoljnijim se smatra onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu. Ako i u ovim naknadno dostavljenim ponudama više ponuditelja ponudi istu cijenu, ti će se ponuditelji pozvati na javno nadmetanje koje se provodi sukladno čl. 20. st. 2. ove Odluke.

Članak 23.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja za prodaju nekretnina donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno svojim ovlastima propisanima zakonom, Statutom Grada Čakovca i općim aktom.

Članak 24.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Grada Čakovca sklopit će Gradonačelnik najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 25.

Ako kupac ne sklopi kupoprodajni ugovor u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz članka 24. ove Odluke, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora.

Ako kupac, sukladno prethodnom stavku ovog članka, odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora, nadležno će tijelo, pod uvjetom da postoje druge pravodobne i potpune ponude, staviti van snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti novu kojom će se, sukladno članku 22. ove Odluke, utvrditi drugi najpovoljniji ponuditelj i isti pozvati na sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Ako ne postoje druge potpune i pravodobne ponude osim one kupca iz stavka 1. ovog članka, nadležno će tijelo staviti van snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti odluku kojom će se cjelokupni postupak javnog natječaja poništiti.

Najpovoljnijem ponuditelju koji je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora, jamčevina se neće vratiti.

Članak 26.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti najkasnije u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Početni iznos kupoprodajne cijene ili ukupne naknade pri prvom krugu postupka raspolaganja nekretninama putem usmene javne dražbe ili putem prikupljanja pisanih ponuda ne može biti manji od procijenjenog iznosa ovlaštene osobe iz članka 7. stavka 3. ove Odluke.

U slučaju da nitko ne podnese ponudu u prvom krugu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ili niti jedna ponuda nije bila valjana Grad može početnu cijenu ili naknadu sniziti u odnosu na cijenu ili naknadu iz prvog postupka raspolaganja. Ako se postupak prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama i nakon njegova drugog ponavljanja na natječaju dovrši bez uspjeha, navedenom nekretninom neće se raspolagati prije ponovne izrade procjembenog elaborata kojim se utvrđuje njezina tržišna vrijednost.

Izradu procjembenog elaborata iz st. 3. ovog članka ne može obaviti osoba koja je izradila prvu procjenu.

Odluku o postupku sniženja početne cijene ili naknade u ponovljenim postupcima prodaje donosi ono tijelo koje je donijelo odluku o prvom postupku prodaje ili o postupku drugog raspolaganja.

Nadležno tijelo za odlučivanje može donijeti odluku o plaćanju cijene ili naknade u obrocima. U postupcima prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama uz obročnu otplatu, ukupni rok otplate ne može biti duži od 3 (slovima: tri) godine, a kamatna stopa za vrijeme obročne otplate iznosi 3,80 % godišnje i promjenjiva je.

U slučaju obročne otplate iz stavka 6. ovoga članka, Grad će izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava u zemljišnu knjigu nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene ili naknade.

U slučaju da kupac ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz stavka 1. ovog članka, odnosno, u slučaju da mu je odobrena obročna otplata iz st. 6. ovog članka, ako ne plati pravodobno dva uzastopna obroka, isti će se pisanim putem pozvati na uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene u daljnjem roku od najviše 30 dana od dana primitka obavijesti.

Ako kupac ni u naknadno mu ostavljenom roku iz prethodnog stavka ovog članka ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 4. ovog članka, kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu, a Grad ga može teretiti i za naknadu štete (materijalnu i nematerijalnu) koja bi mu takvim postupanjem kupca nastala.

Članak 27.

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Grad Čakovec izdati kupcu tabularnu izjavu radi uknjižbe njegova prava vlasništva kupljene nekretnine u zemljišnu knjigu nadležnog suda tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

II .b Prodaja nekretnina neposrednom pogodbom

Članak 28.

Nekretnine u vlasništvu Grada Čakovca mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (neposrednom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Kada pravo vlasništvo na nekretninama u vlasništvu Grada stječe Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u isključivom ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i kada je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana, nekretninom se može raspolagati bez naknade.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja (neposrednom pogodbom) u sljedećim slučajevima:

Na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja

3. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

4. u drugim zakonom propisanom slučajevima.

Članak 29.

Povodom zahtjeva zainteresirane osobe, odluku o prodaji nekretnina izravnom pogodbom donosi tijelo iz čl. 23. ove Odluke.

Na sklapanje kupoprodajnog ugovora i plaćanje kupoprodajne cijene za nekretnine prodane izravnom pogodbom, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 24. - 27. ove Odluke.

III. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 30.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati Republici Hrvatskoj, drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama ako je to propisano posebnim zakonom.

Članak 31.

Nekretnine iz članka 30. stavka 1. ove Odluke mogu se naročito darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane Vlade RH, odnosno nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenja programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, groblja, za izgradnju sportskih objekata i drugih sličnih projekata i
- izvršenja obveza Grada Čakovca.

Članak 32.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 30. ove Odluke koji se dostavlja na adresu Grada. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

Uz zahtjev za darovanje nekretnine, podnositelj mora priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji, ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrdu o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,

- izjavu da se odriče svih potraživanja prema Gradu Čakovcu nastalih do dana potpisivanja ugovora o darovanju,
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrdu nadležnog upravnog tijela o nepostojanju dugovanja prema Gradu Čakovcu ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru,
- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijsku dozvolu ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru,
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju po zahtjevu Grada.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za dostavu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

Članak 33.

Po zaprimljenom potpunom zahtjevu za darovanje nekretnine u vlasništvu Grada Čakovca i izvršenoj procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, osobe ovlaštene sukladno članku 10. ove Odluke će dokumentaciju dostaviti Gradonačelniku ili Gradskom vijeću, ovisno o vrijednosti na odlučivanje.

Članak 34.

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje, sukladno članku 7. stavku 3. ove Odluke.

Članak 35.

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada Čakovca, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine, donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Članak 36.

Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko osoba iz članaka 30. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu Čakovcu i trgovačkim društvima koji su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Članak 37.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada Čakovca osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine,
- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećenja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom osobe iz članka 30. ove Odluke,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Grada Čakovca, koja zabilježba otuđenja i opterećenja se mora upisati u zemljišne knjige nadležnog suda,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja osobe iz članka 30. ove Odluke prema Gradu Čakovcu na dan potpisivanja ugovora o darovanju te klauzulu kojom se osoba iz

članka 30. ove Odluke odriče navedenih potraživanja prema Gradu Čakovcu, kao i eventualno kasnije ustanovljenih potraživanja prema Gradu Čakovcu koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju,

- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

Članak 38.

Na sklapanje ugovora o darovanju na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

Članak 38.a

Ako drugačije nije uređeno mjerodavnim zakonskim propisima**,** odredbe ove Odluke o darovanju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju i na slučajeve prijenosa prava vlasništva na nekretninama bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Osobama javnog prava iz st. 1. ovog članka smatraju se Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te pravne osobe u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Infrastrukturnim građevinama iz st. 1. ovog članka smatraju se građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 39.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, odnosno iznimno, kada Grad ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine, izravnom pogodbom.

Posebnim interesom Grada iz st. 1. ovog članka napose se smatra realizacija projekata od gospodarskog i socijalnog interesa za Grad Čakovec.

Odluku o postojanju posebnog interesa iz prethodnog stavka ovog članka i postupku zamjene nekretnina (putem javnog natječaja ili izravnom pogodbom) donosi Gradsko vijeće.

Članak 40.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu, sukladno članku 7. stavku 3. ove Odluke.

Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se mora isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

Članak 41.

Odredbe o obvezi provođenja javnog natječaja se ne odnose na slučajeve kada se radi o zamjeni nekretnina između Grada Čakovca i Republike Hrvatske, odnosno drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, ako je zamjena nekretnina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka Grada Čakovca.

Članak 42.

Odluku o zamjeni nekretnina u vlasništvu Grada Čakovca, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za zamjenom, ovisno o vrijednosti konkretne nekretnine, donosi tijelo iz članka 23. ove Odluke.

Neovisno o prethodnom stavku ovog članka, ako se zamjena nekretnina vrši bez prethodno provedenog postupka javnog natječaja, dakle izravnom pogodbom, odluku o zamjeni donosi Gradsko vijeće.

Članak 43.

Na sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

V. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 44.

Suvlasnička zajednica između Grada Čakovca i drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na nekretninama, razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine, uvijek kada je to moguće.

Suvlasnička zajednica iz st. 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kada je geometrijska dioba moguća, kao i onda kada se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo iz čl. 45. ove Odluke ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad Čakovec.

Članak 45.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Grada Čakovca, donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće Grada Čakovca. Sporazum o razvrgnuću u ime Grada Čakovca sklapa Gradonačelnik.

Članak 46.

Prije donošenja odluke iz čl. 45. ove Odluke, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno čl. 7. ove Odluke.

VI. STJECANJE NEKRETNINA

Članak 47.

Grad Čakovec može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad ošasnom imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

Članak 48.

Grad Čakovec može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes.

Prije kupnje nekretnine iz st. 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom čl. 7. ove Odluke.

Odluku o kupnji nekretnine donosi tijelo iz čl. 23. ove Odluke, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

Ugovor o kupoprodaji sklapa Gradonačelnik.

Grad Čakovec nekretnine može kupiti u postupku javne dražbe ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine.

Članak 49.

Grad Čakovec može stjecati nekretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

Odluku o prihvatu donosi tijelo iz čl. 23. ove Odluke, ovisno o vrijednosti predmetne nekretnine.

VII. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 50.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada može se osnovati između Grada i stjecatelja prava stvarne služnosti ako se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

- ako je to nužno za bolje i korisnije gospodarenje povlasnom nekretninom,
- ako se time bitno ne ograničava korištenje poslužne nekretnine koja je u vlasništvu Grada,
- ako se aktom o zasnivanju služnosti, odredi isplata naknade Gradu.

Osnivanje prava stvarne služnosti provodi se neposrednom pogodbom, povodom prijedloga zainteresirane osobe koja dokaže ispunjenje uvjeta iz st. 1. ovog članka.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj u slučaju kada se procjeni da za osnivanje tog prava postoji interes najmanje dva korisnika.

Pravo služnosti osniva se u skladu s prostornim planom ili aktom za provedbu prostornog plana izdanim na temelju posebnih propisa kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

Prethodni stavci ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na slučaj zasnivanja osobne služnosti.

Članak 51.

Odluku o osnivanju prava služnosti donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o visini naknade za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

Odluka iz st. 1. ovog članka mora, između ostalog sadržavati visinu naknade za osnivanje prava služnosti, kao i sadržaj tog prava.

Članak 52.

Naknada za osnivanje prava služnosti utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina, osim ako je posebnim propisima određeno da se pravo služnosti osniva bez naknade.

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

Iznimno, pravo služnosti može se osnovati bez naknade kada je određeno posebnim propisom.

Neovisno o slučajevima uređenima u st. 3. ovog članka, Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, može odlučiti da je nositelj tog prava oslobođen od plaćanja naknade, ako se radi o osnivanju služnosti u javnom interesu, odnosno od interesa za Grad i građane Grada Čakovca.

Članak 53.

Temeljem odluke o osnivanju prava služnosti iz čl. 51. ove Odluke, Grad i stjecatelj prava služnosti sklapaju ugovor kojim uređuju svoja međusobna prava i obveze.

Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava služnosti, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno. Naknada se može iznimno platiti i u obrocima. Kada se naknada plaća u obrocima primjenjuje se na odgovarajući način odredba članka 26. ove Odluke.

Ugovorom o osnivanju prava služnosti uredit će se broj rata i rok u kojem nositelj prava služnosti mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo služnosti je sastavni dio ugovora.

VIII. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 54.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može se osnovati u svrhu građenja poslovnih, gospodarskih, društvenih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

Na nerazvrstanoj cesti pravo građenja može se steći samo sukladno odluci Gradonačelnika i pod uvjetom da ono ne ometa odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Članak 55.

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

Osim istekom roka, pravo građenja može prestati i ispunjenjem raskidnog uvjeta utvrđenog ugovorom o osnivanju prava građenja.

Članak 56.

Pravo građenja osniva se temeljem pisanog ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili temeljem ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja.

Pravo građenja može se osnovati bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom, u slučajevima propisanim zakonom o upravljanju državnom imovinom i člankom 28. stavak 2. ove Odluke.

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

Pravo građenja može se iznimno osnovati neposrednom pogodbom i bez naknade kada je to u posebnom javnom interesu i cilju općeg humanitarnog, socijalnog, kulturnog, gospodarskog napretka građana Grada Čakovca. Odluku u takvom slučaju uvijek donosi Gradsko vijeće Grada Čakovca.

Članak 57.

Ovlaštenik prava građenja dužan je Gradu kao vlasniku nekretnine platiti jednokratnu naknadu za osnivanje prava građenja ili naknadu u jednakim godišnjim obrocima.

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja putem javnog natječaja utvrđuje se temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja, sukladno posebnom propisu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Ovisno o visini procijenjene naknade za osnivanje prava građenja, odluku o osnivanju prava građenja donosi tijelo iz članka 23. ove Odluke.

Trošak procjenitelja snosi nositelj prava građenja.

Članak 58.

Iznimno, pravo građenja može se osnovati i bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina, u skladu sa zakonom kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Na određivanje pojma infrastrukturnih građevina i osoba javnog prava iz prethodnog stavka ovog članka, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 38.a ove Odluke.

Osim slučajeva propisanih stavkom 1. ovog članka, pravo građenja može se osnovati i bez naknade kada se isto osniva u korist pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada Čakovca, odnosno pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kada se osniva u korist neprofitne organizacije, a kada je to potrebno radi realizacije projekata od strateške važnosti za Grad i njegove građane, kojih projekata su te pravne osobe nositelji.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, odluku o pravu građenja uvijek donosi Gradsko vijeće, neovisno o vrijednost nekretnine na kojoj je to pravo osnovano.

Članak 59.

Pravo građenja putem javnog natječaja provodi se kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Javni poziv objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada, a skraćena verzija može se objaviti u lokalnom tjedniku.

Članak 60.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo koje osniva Gradonačelnik.

Povjerenstvo ima četiri člana, koje imenuje i razrješava Gradonačelnik.

U povjerenstvu predsjednik ili član te jedan zamjenik moraju biti građevinske struke.

Članak 61.

Javni natječaj za osnivanje prava građenja osobito sadrži:

1. naznaku da se radi o javnom pozivu za prikupljanje pisanih ponuda,
2. opis nekretnine (adresa/lokacija i zemljišnoknjižni podaci) za koju se osniva pravo građenja i namjena za koju se osniva pravo građenja,
3. početni iznos naknade za pravo građenja,
4. rok za podnošenja ponude, koji ne može biti kraći od osam (8) dana od dana objave natječaja,
5. visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
6. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
7. odredbu o tome tko može sudjelovati u natječaju,
8. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
9. odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,
10. odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
11. odredbu do kojeg se trenutka Gradu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
12. odredbu da se danom predaje smatra dan predaje ponude pisarnici Grada, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,

13. odredbu o pravu Grada da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, pri čemu ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
14. odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan roka neće razmatrati,
15. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
16. napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora i da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima,
17. odredbu o vlasništvu nad građevinom izgrađenom na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
18. odredbu da nositelji prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo iz opravdanih razloga i uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada,
19. odredbu da se ugovor smatra raskinutim u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez pisane suglasnosti Grada,
20. odredbe o osiguranju za ispunjenje ugovornih obveza,
21. druge odredbe potrebne u konkretnom slučaju.

Članak 62.

Pisane ponude podnose se u roku određenom u natječaju, a koji ne može biti kraći od osam (8) dana od dana objave natječaja.

Pisane ponude otvaraju se javno, u vremenu određenom u natječaju.

Članak 63.

Pisana ponuda za osnivanje prava građenja mora sadržavati:

- podatke o ponuditelju (ime/naziv, prebivalište/sjedište, OIB, IBAN, kontakt podatke: telefon/mobitel i e-mail adresu),
- naznaku katastarske čestice na koju se ponuda odnosi,
- visinu ponude,
- kratki opis objekta koji se namjerava graditi,
- izjavu ponuditelja da se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u obliku ovršne isprave o svom trošku, da u cijelosti i pod materijalnom i kaznenom odgovornosti prihvaća sve natječajne uvjete,
- vlastoručni potpis ponuditelja, odnosno odgovorne osobe ponuditelja.

Članak 64.

Uz pisanu ponudu obavezno se prilaže slijedeća dokumentacija kao sastavni dio ponude:

- preslika osobne iskaznice, odnosno izvadak iz sudskog registra ponuditelja,
- dokaz o uplaćenoj jamčevini,
- izvornik potvrde o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja, koju izdaje Porezna uprava (ne starija od 30 dana),
- izvornik potvrde o nepostojanju duga prema Gradu Čakovcu, koju izdaje nadležno tijelo Grada (ne starija od 30 dana),
- izvornik potvrde o nepostojanju duga prema trgovačkim društvima koji su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada (ne starija od 30 dana),
- dokument o bonitetu i solventnosti ponuditelja,

- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovima ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješteni u objektima, obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje,
- osiguranje za ispunjenje svih obveza iz ugovora o osnivanju prava građenja,
- druga dokumentacija sukladno uvjetima natječaja.

Članak 65.

Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos naknade za osnivanje prava građenja i koji ispunjava sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvoga najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade i ispunjava sve druge uvjete natječaja, ako Gradonačelnik ne odluči u ovom slučaju poništiti natječaj.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu.

Članak 66.

Ugovor o osnivanju prava građenja na odgovarajući način treba sadržavati odredbe propisane javnim natječajem i druge potrebne odredbe.

Ugovor o osnivanju prava građenja obvezno treba sadržavati odredbe:

- o vlasništvu nad građevinom izgrađenom na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,

- o raskidu ugovora ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja, i to bez prava nositelja prava građenja da mu se nadoknade dotadašnji troškovi ulaganja,

- da izgradnja građevine u ugovorenim rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima,

- o uvjetima raskida ugovora i pravnim posljedicama (gubitak jamčevine i dr.) ako se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja,

- da nositelj prava građenja daje dozvolu Gradu da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja može izvršiti brisanje prava građenja u zemljišnoj knjizi i drugim javnim očevidnicima u slučaju raskida ugovora ili proteka roka na koji je osnovano pravo građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja sklapa se kao ovršna ispava na trošak nositelja prava građenja sukladno posebnim propisima kojima se uređuje postupak ovrhe te ovlasti i način rada javnog bilježništva.

Članak 67.

Ako nije drugačije ugovoreno, u slučaju kada se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, nositelj prava građenja dužan je ukloniti građevinu o svom trošku i vratiti zemljište u prvobitno stanje (u kakvom je bilo u trenutku kada mu je predano) te zemljište predati u posjed Gradu u roku od šest (6) mjeseci od dana raskida ugovora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, nositelj prava građenja nema pravo na povrat jamčevine, ni na bilo kakvu naknadu vrijednosti izgrađene građevine i izvršenih ili naručenih radova/troškova, niti bilo kakvih drugih ulaganja.

Uz jamčevinu, ni preostali dio naknade za osnivanje prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja nakon raskida ugovora, ako je ugovoreno da taj iznos zadržava Grad

zbog raskida ugovora krivnjom nositelja prava građenja (po osnovi naknade štete ili ugovorene kazne zbog neispunjenja nenovčanih obveza, zakašnjenja s njihovim ispunjenjem ili neurednog ispunjenja.)

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, nositelj prava građenja odgovara za sigurno, pravilno i pravodobno uklanjanje građevine te za podmirivanje svih obveza koje proizlaze iz njegova zemljišta.

Ako u roku od šest (6) mjeseci od dana raskida ugovora, nositelj prava građenja o svom trošku ne ukloni građevinu te izvedene ili započete radove, svoj inventar i opremu, Grad će takvo uklanjanje od nositelja prava građenja zatražiti sudskim putem ili će ih Grad ukloniti (ako mu to dopuštaju okolnosti i visina troškova) uz pravo na refundaciju cjelokupnog troška uklanjanja od nositelja prava građenja.

Nositelj prava građenja dužan je Gradu refundirati sve troškove uklanjanja u roku od 15 dana od dostave računa ili poziva na plaćanje.

Članak 68.

Grad Čakovec i nositelj prava građenja mogu ugovoriti da, nakon isteka ili raskida ugovora o pravu građenja, Grad postaje vlasnik građevine, inventara i opreme ili samo građevine.

U slučaju kad nije ugovoreno da Grad postaje vlasnik građevine, vlasništvo Grada može se ugovoriti naknadnim aneksom ugovora o osnivanju prava građenja, ako je to u interesu Grada.

Članak 69.

Nositelj prava građenja može, ako nije što drugo ugovoreno, prenijeti osnovano pravo građenja na drugog investitora prije isteka ugovorenog roka samo u opravdanim slučajevima i samo uz prethodnu pisanu suglasnost Grada, ako osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao nositelj prava građenja i pristaje preuzeti sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu i potvrdu/informaciju o bonitetu i solventnosti novog stjecatelja prava građenja te ovjerenu izjavu stjecatelja da će u slučaju prijenosa prava građenja preuzeti sva prava i obveze iz osnovnog ugovora o osnivanju prava građenja i investicijskog projekta.

Novi stjecatelj prava građenja solidarno odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

Odluku kojom se odobrava davanje suglasnosti za prijenos prava građenja na drugog investitora donosi tijelo Grada koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

Na temelju odluke iz prethodnog stavka, suglasnost za prijenos prava građenja daje se u aneksu (dodatku) osnovnog ugovora o osnivanju prava građenja, koji potpisuju dotadašnji nositelj prava građenja, osoba na koji se prenosi pravo građenja (kao novi stjecatelj prava građenja) i Gradonačelnik.

Novi stjecatelj prava građenja mora o svom trošku upisati prijenos prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon ovjere aneksa iz stavka 5. ovog članka.

Prijenos prava građenja na treću osobu izvršen suprotno stavku 5. i 6. ovoga članka po samom zakonu dovodi do raskida ugovora o osnivanju prava građenja te je nositelj prava građenja dužan odmah po raskidu ugovora vratiti zemljište u posjed Grada i odgovara za cjelokupnu štetu nastalu Gradu tim prijenosom.

Članak 70.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu pisanu suglasnost tijela Grada koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

IX. DAVANJE KONCESIJA

Članak 71.

Grad Čakovec može za nekretnine u svojem vlasništvu dodijeliti koncesiju u različitim područjima i za različite djelatnosti sukladno zakonskim propisima.

Odluku o davanju koncesije iz stavka 1. donosi Gradsko vijeće Grada Čakovca, a nakon provedenog postupka davanja koncesije sukladno zakonskim propisima.

X. POSEBAN NAČIN RASPOLAGANJA

Članak 72.

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, socijalnih, kulturnih, interesa od posebnog javnog značaja ili izvršavanja obveza Grada Čakovca, a utvrđeni posebni uvjeti moraju biti javno objavljeni.

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 73.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaju važiti Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Čakovca (Sl. gl. Grada Čakovca 7/11, 1/15 i 5/20).

Članak 74.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Čakovca.

KLASA: 024-04/22-01/59
URBROJ: 2109-2-02-22-08
Čakovec, 24. lipanj 2022.

POTPREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Josip Varga