



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA



GRAD KARLOVAC



GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Karlovac,

PRIJEDLOG

Na osnovi čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 – pročišć., 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr., 123/17, 98/19) i čl. 34. i 97. Statuta Grada Karlovca ("Glasnik Grada Karlovca" 1/15 – potpuni tekst; 3/18, 13/18, 6/20), Gradsko vijeće Grada Karlovca na _____ sjednici održanoj _____ 2020. god. donijelo je

O D L U K U

o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom propisuju se ovlasti i postupanje tijela Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: Grada) nadležnih za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima.
- (2) Odredbe ove Odluke ne odnose se na postupke davanja u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada, najam stanova u vlasništvu Grada, upravljanje i korištenje sportskih građevina u vlasništvu Grada Karlovca, dodjelu nekretnina na korištenje udrugama radi provođenja programa i projekata od interesa za Grad Karlovac, kao niti na davanje u zakup i na privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Karlovca za postavljanje kioska, pokretnih naprava te reklamnih i oglasnih predmeta za gospodarske i druge svrhe, koji su postupci uređeni posebnim odlukama.
- (3) Ova Odluka ne primjenjuje se na uređivanje imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, na postupke potpunog ili nepotpunog izvlaštenja nekretnina, prijenos zemljišta u vlasništvo Grada, postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji su uređeni posebnim propisima.

Članak 2.

- (1) Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjena nekretnina, stjecanje nekretnina za korist Grada, darovanje nekretnina, osnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, osnivanje prava građenja, dodjela na uporabu nekretnine te zakup građevinskog zemljišta.

(2) Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke:

- davanje suglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim dijelovima građevine u kojoj je Grad suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenja površina građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Grada;
- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), u skladu s posebnim propisima kojima se regulira katastar nekretnina,
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za upis objekata i prometnica,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora i ugovora o vlasničkim pravima u svrhu mirnog rješenja spora ukoliko podnositelj zahtjeva može dokazati neprekinuti pravni slijed stjecanja,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Grada, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Grad ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine ili potrebe za kreditnim zaduženjem.

Članak 3.

- (1) Gradonačelnik Grada Karlovca i Gradsko vijeće Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo) upravljaju i raspolazu nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada.
- (2) Gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina, odnosno najviše do 1.000.000,00 kuna.
- (3) Gradsko vijeće Grada Karlovca odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina, a uvijek odlučuje ako vrijednost prelazi 1.000.000,00 kuna.
- (4) Gradsko vijeće Grada Karlovca donosi Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Grada, kojom se utvrđuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada, kao i Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom.
- (5) Gradonačelnik podnosi Gradskom vijeću izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja i raspolaganja imovinom, u roku od 3 mjeseca od isteka kalendarske godine za prethodnu godinu.
- (6) Strategija, godišnji planovi i izvješća o provedbi godišnjih planova objavljuju se na mrežnim stranicama Grada.

Članak 4.

- (1) Nekretninu u vlasništvu Grada nadležno tijelo može otuđiti ili na drugi način njome raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.
- (2) Odredba stavka 1. ovog članka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada 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.

Članak 5.

- (1) Grad će prije svakog raspolaganja nekretninama sačiniti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.

- (2) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

II PRODAJA NEKRETNINA

Članak 6.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati na sljedeće načine:

- javnim natječajem ili
- neposrednom pogodbom.

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja

Članak 7.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati putem javnog natječaja ako ne postoje zakonske prepreke za raspolaganje nekretninama (postupci povrata oduzete imovine, sudski postupci i dr.) u sljedećim slučajevima:

- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvrishodno i neracionalno (npr. neuvjetni stanovi, podrumski prostori i dr.) ili postoji drugi opravdani razlog;
- radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Grad nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni,
- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja, ili
- u drugim slučajevima predviđenim zakonima i ovom Odlukom.

Članak 8.

- (1) Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donosi tijelo iz članka 3. ove Odluke, na prijedlog nadležnog Odjela, a po potrebi i uz prethodno mišljenje Povjerenstva za raspolaganje zemljištem ili Povjerenstva za raspolaganje stanovima.
- (2) Povjerenstva iz st. 1) imenuje Gradonačelnik.
- (3) Povjerenstvo za raspolaganje zemljištem daje mišljenje o prodaji zemljišta osobito s obzirom na:
 - korištenje i namjenu prostora u važećoj prostorno planskoj dokumentaciji;
 - analizu i procjenu prometnih i infrastrukturnih potreba u zoni zemljišta koje je predmet prodaje;
 - planirane gradske projekte;
 - oblik i veličine građevinske čestice te
 - druge aspekte ovisno o karakteristikama zemljišta koje je predmet prodaje.
- (4) Povjerenstvo za raspolaganje stanovima:
 - daje mišljenje o potrebi pokretanja postupka za prodaju gradskog stana ili postupka stjecanja vlasništva na stanovima u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, kulturni i društveni razvoj Grada, za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te u drugim opravdanim slučajevima,
 - daje mišljenje o osnovanosti zahtjeva najmoprimaca iz čl. 18. ove Odluke za priznavanje ulaganja,
 - obavlja i druge poslove predviđene ovom Odlukom.
- (5) Povjerenstvo za raspolaganje zemljištem i Povjerenstvo za raspolaganje stanovima daju mišljenja na sjednicama većinom glasova nazočnih članova. O sjednicama se vodi zapisnik.

Članak 9.

- (1) Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj koverti s oznakom "ne otvaraj" u pisarnicu Grada.
- (2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.
- (3) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na službenoj mrežnoj stranici Grada, a obavijest o raspisanom javnom natječaju u tisku.
- (4) Javni natječaj za javno prikupljanje ponuda sadrži:
 - opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice, površinu, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine);
 - početnu cijenu nekretnine, koja uključuje troškove izrade procjemenog elaborata,
 - rok za podnošenje ponuda;
 - visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje; te računa ponuditelja;
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
 - odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
 - odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
 - odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je veća od početne cijene;
 - odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;
 - odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju "viđeno-kupljeno"
 - odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine;
 - odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude;
 - naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i kamate obračunate na zakašniju uplatu),
 - pravo Grada da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 60 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
 - odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;
 - odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude;
 - odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo pozvati te ponuditelje da u roku od 3 dana ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene;
 - odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
 - rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
 - rok plaćanja kupoprodajne cijene.

Članak 10.

- (1) U javnom natječaju za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članka 9. ove Odluke, od ponuditelja će se 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.);
 - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
 - dokaz o nepostojanju poreznog duga i duga prema Gradu Karlovcu za ponuditelja i s ponuditeljem povezane osobe;

- izjavu ponuditelja, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 60 dana, računajući od dana otvaranja ponuda;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenima u javnom natječaju.

Članak 11.

- (1) Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.
- (2) Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
- (3) Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u korist proračuna Grada, u iznosu utvrđenom javnim natječajem.
- (4) Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, Grad će vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, bez kamate.
- (5) Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 12.

- (1) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo kojeg iz redova službenika imenuje pročelnik upravnog odjela nadležnog za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom.
- (2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom natječaju i otvaranju ponuda.
- (3) Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Članak 13.

- (1) U slučaju da u roku od jedne godine od objave prvog javnog natječaja nitko ne podnese ponudu ili niti jedna ponuda ne bude valjana, Grad može prilikom objave sljedećeg natječaja početnu cijenu sniziti, sukladno mišljenju ovlaštene osobe iz članka 5. ove Odluke.
- (2) Ako se postupak prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama i nakon provedbe javnog natječaja prema mišljenju ovlaštene osobe iz st. 1) dovrši bez uspjeha, navedenom nekretninom neće se raspolagati prije ponovne izrade procjemenog elaborata kojim se utvrđuje njezina tržišna vrijednost, po drugoj ovlaštenoj osobi.

Članak 14.

- (1) Nekretnina se ne može prodati ponuditelju koji ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- (2) Nekretnina se ne može prodati ponuditelju ukoliko s njim povezane osobe imaju dospjele nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski vlasnik.

Članak 15.

- (1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.
- (2) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je ista veća od početne cijene i da ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja.
- (3) Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo može predložiti sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili će se raspisati novi natječaj.
- (4) Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za istu nekretninu, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos kupoprodajne cijene.
- (5) Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 16.

- (1) Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno u roku od 30 dana od dana upućivanja poziva sljedećem ponuditelju u slučaju iz članka 15. stavka 2.
- (2) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro račun Grada u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.
- (3) Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene po st. 2. ovog članka, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospeljeća do dana plaćanja.
- (4) Kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Grad izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene i eventualnih kamata.
- (5) Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbu da je rok za plaćanje kupoprodajne cijene 30 dana od dana sklapanja ugovora.
- (6) Troškove izrade procjembenog elaborata u postupcima raspolaganja nekretninama iz ove Odluke snosi kupac.

Posebne odredbe o prodaji stanova

Članak 17.

- (1) Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati po tržišnoj cijeni, ako Povjerenstvo za raspolaganje stanovima ocijeni da se radi o stambenim prostorima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno (npr. neuvjetni stanovi, podrumski prostori i dr.) i da ne postoje zakonske prepreke za raspolaganje (postupci povrata oduzete imovine, sudski postupci i sl.) ili ako postoji drugi opravdani razlog.

Članak 18.

- (1) Zaštićenim najmoprimcima, koji imaju pravo prvokupa prema Zakonu o najmu stanova, Grad može preporučenim pismom stan kojeg koriste ponuditi na prodaju prema tržišnoj cijeni i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje.
- (2) Ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, Grad može navedeni stan prodati putem javnom natječaja drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu.
- (3) Povjerenstvo za raspolaganje stanovima može zaštićenom najmoprimcu kupoprodajnu cijenu stana umanjiti za neamortiziranu vrijednost dokazanih ulaganja u uređenje stana, poduzetih uz suglasnost Grada (nužni i korisni troškovi).

- (4) Visina ulaganja iz st. 3) ovog članka utvrđuje se prema priloženim dokazima o uloženim sredstvima i prema nalazu sudskog vještaka, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja može priznati najviše do 30 % procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 19.

- (1) Ukoliko je u natječajnom postupku više ponuditelja dalo ponudu za isti stan, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu kupoprodajnu cijenu, prednost pred drugim ponuditeljima imaju zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar ili predmnijevani najmoprimac u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u kupljeni stan.

Članak 20.

- (1) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se kod stambenog zbrinjavanja osoba koje pravo na kupnju stanova u vlasništvu Grada ostvaruju na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17) i Uredbe o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (NN 57/2018).

Raspologanje neposrednom pogodbom

Članak 21.

- (1) Nekretninama se može raspolagati bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom uz tržišnu cijenu utvrđenu odlukom o raspolaganju, sukladno članku 5. ove Odluke, u sljedećim slučajevima:
- ako se radi o dijelu 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, o dijelu zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, o zemljištu koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada;
 - u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kada nije moguća fizička dioba ili Grad nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine;
 - u slučajevima razrješavanja spornih imovinskoopravnih odnosa između Grada i trećih osoba,
 - u drugim slučajevima kada je to predviđeno posebnim propisima.

III RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 22.

- (1) Suvlasnička zajednica nekretnina između Grada i trećih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće.
- (2) Nekretnine će se razvrgnuti geometrijskom diobom samo ako je cijela nekretnina sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji iste vrste i namjene.
- (3) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad.

- (4) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine u vlasništvu Grada.
- (5) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u skladu s odredbom članka 5. ove Odluke.

IV ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 23.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se samo iznimno zamijeniti s trećim osobama u slučaju opravdanog gospodarskog interesa za Grad, u skladu s posebnim propisima.
- (2) Prije donošenja odluke o zamjeni u smislu stavka 1. ovog članka, koju donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene, u skladu s odredbom članka 5. ove Odluke.

V STJECANJE NEKRETNINA

Članak 24.

- (1) Grad provodi postupke sklapanja pravnog posla radi stjecanja vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama kada je to u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, kulturni i društveni razvoj Grada, za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te u drugim opravdanim slučajevima (npr. radi stambenog zbrinjavanja osoba slabijeg socijalnog stanja, radi ostvarivanja prava na mjesnu samoupravu i sl.), a na prijedlog nadležnog Odjela, uz prethodno mišljenje Povjerenstva za raspolaganje zemljištem ili Povjerenstva za raspolaganje stanovima.
- (2) Prije donošenja odluke o sklapanju pravnih poslova iz stavka 1. ovog članka, može se objaviti javni poziv, te će se obvezno sačiniti analiza zaprimljenih ili javno objavljenih ponuda i izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine.

VI DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 25.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati ustanovama i drugim pravnim osobama kojima je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, ili pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana ili radi ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka.
- (2) Darovanje nekretnina provodi se na zahtjev pravne osobe iz prethodnog stavka u svrhu ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području Grada ili provođenja programa gospodarenja otpadom.

Članak 26.

- (1) Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:
 - početni iznos 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 oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom (primjerice: oštećivanje kulturnog dobra, znatna oštećenja na zgradi, uništavanje zaštićenog dijela prirode i sl.)
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

VII OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 27.

- (1) Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom.
- (2) Ovisno o visini naknade za umanjene tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, odluku o osnivanju prava služnosti donosi nadležno tijelo sukladno odredbama članka 3. ove Odluke.
- (3) Grad će, sukladno posebnim propisima koji se odnose na područje procjene vrijednosti nekretnina, utvrditi iznos umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, osim ako je posebnim propisima određeno da se pravo služnosti osniva bez naknade.

Članak 28.

- (1) Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o osnivanju prava služnosti, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.
- (2) Pored naknade za osnivanje prava služnosti, ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak izrade procjemenog elaborata, kojim se utvrđuju tržišna vrijednost nekretnine i naknada za umanjene tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

VIII OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 29.

- (1) Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.
- (2) Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Grada osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, a temeljem ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja u slučajevima propisanim zakonom.
- (3) Pravo građenja putem javnog natječaja može se provoditi u obliku javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Članak 30.

- (1) Ovisno o visini naknade za osnivanje prava građenja, odluku o osnivanju prava građenja putem javnog natječaja, odluku o izboru najpovoljnije ponude, kao i odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo iz čl. 3. ove Odluke.
- (2) Naknada za osnovano pravo građenja plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.
- (3) Naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, može se plaćati i u jednakim godišnjim obrocima.

- (4) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.
- (5) Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo građenja je sastavni dio ugovora.
- (6) Naknada za osnovano pravo građenja čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora o osnivanju prava građenja.
- (7) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja koja je veća od 100.000,00 kuna platiti i jednokratno.

Članak 31.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (broj zemljišnoknjižne čestice, površinu nekretnine i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine),
- svrhu osnivanja prava građenja i početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje prijave, ne kraći od 15 dana od dana objave poziva u tisku,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu o pravu osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost tijela ovlaštenih za odlučivanje sukladno članku 3. Odluke,
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela ovlaštenih za odlučivanje ugovor smatra raskinutim po sili zakona,
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- odredbu o osiguranju izvršenja ugovornih obveza,
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Grada, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari.

Članak 32.

(1) U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz navedeno u članku 31. ove Odluke, od ponuditelja će se 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, za ponuditelja i s ponuditeljem povezane osobe, koji ne smije biti stariji od 60 dana,
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izjavu ponuditelja da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi obliku ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 60 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, rokovima izgradnje.

Članak 33.

- (1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja objavit će se na oglasnoj ploči Grada i na službenoj mrežnoj stranici Grada, a obavijest o raspisanom javnom natječaju u tisku.
- (2) Rok za podnošenje ponude povodom javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka računa se od dana objave javnog poziva u tisku što će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju na internetskim stranicama iz stavka 1. ovog članka.

Članak 34.

- (1) Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu u korist proračuna Grada, u iznosu utvrđenom javnim natječajem.
- (2) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 1. ovog članka, ponuditelji kojima se vraća jamčevina nemaju pravo na kamate za razdoblje od uplate do isplate.
- (3) Odabranom najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u naknadu za osnovano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Grad će vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 35.

- (1) Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: doprinos projekta razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, poštivanje održivosti (pametnog razvoja), ekološki standardi, uvođenje novih tehnologija, inovacije, bonitet i reference investitora i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu, kvaliteta predloženog koncepta sa aspekta oblikovno-funkcionalnih i tehničko – tehnoloških rješenja građevine, energetske standardi, iznos naknade za pravo građenja i rokovi plaćanja, rok za početak gradnje, rok za završetak gradnje i stavljanje građevine u funkciju i slično.
- (2) Kriterije iz stavka 1. ovog članka za osnivanje prava građenja na pojedinoj nekretnini, njihovo rangiranje i bodovanje (vrednovanje), utvrđuje nadležno tijelo sukladno odredbama članka 3. Odluke.
- (3) Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ispunji sve uvjete natječaja, uključivo kriterije za ocjenu ponude navedene u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda sukladno stavku 1. ovog članka, i ponudi najviši iznos naknade.
- (4) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći najpovoljniji ponuditelj uz uvjet da ponudena naknada nije niža od početne naknade.
- (5) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

- (6) Uvjeti iz stavaka 1., 2., 3., 4. i 5. ovog članka objavit će su javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja.

Članak 36.

- (1) Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

Članak 37.

- (1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.
- (2) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka, uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.
- (3) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovog članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.
- (4) Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospeljeću.
- (5) Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu, donosi tijelo koje je donijelo i Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.
- (6) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 5. ovog članka, ugovor se raskida.
- (7) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 5. ovog članka.

Članak 38.

- (1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Grada, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari.
- (2) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da će se ugovor raskinuti 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.
- (3) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da Grad ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor.
- (4) Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.
- (5) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

IX DODJELA NA UPORABU

Članak 39.

- (1) Grad može dati na uporabu nekretnine u vlasništvu bez naknade, na vrijeme do 10 godina, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, ako su im iste potrebne za obavljanje njihove djelatnosti, kao i udruzi koja ima isključivu nadležnost u području djelovanja Grada Karlovca ili je jedina organizacija operativno sposobna za rad na području Grada ili je na temelju propisa izrijekom navedena kao provoditelj određene aktivnosti, ako je to u cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Karlovca.
- (2) Grad može mjesnim odborima i gradskim četvrtima dati na uporabu nekretnine bez naknade, na vrijeme do 10 godina, u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti korisnika, odnosno za potrebe rada tijela mjesne samouprave te kao biračko mjesto prilikom provođenja izbora ili referenduma.
- (3) Pravne osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na uporabu bez naknade, preuzimaju sva prava, osim prava na otuđenje i opterećenje nekretnine, kao i sve obveze za navedene nekretnine i obveznici su investicijskog i redovitog održavanja navedenih nekretnina, dužne su plaćati sve druge troškove vezane za navedene nekretnine, sve troškove po osnovi uporabe (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta).

X ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 40.

- (1) Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama putem javnog natječaja, u svrhu određenu stavkom 3. ovog članka, odgovarajućom primjenom odredbi čl. 7 - 16. ove Odluke, do privođenja određenog zemljišta namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, a najduže na rok do pet (5) godina.
- (2) O podnesenom zahtjevu za zakup prethodno mišljenje daje Povjerenstvo iz članka 8. stavka 3. ove odluke.
- (3) Zemljište iz st. 1) može se dati u zakup u svrhu:
 - skladištenja robe na otvorenom;
 - uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora;
 - uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa nekretninom u vlasništvu druge osobe i
 - poljoprivredne obrade.
- (4) Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova, osim radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, za koje je potrebno ishoditi prethodnu suglasnost Grada.
- (5) Zakupnina se određuje prema zoni u kojoj se građevinsko zemljište nalazi i površini zemljišta, time da su zone određene općim aktom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca, prema sljedećoj tablici:

Svrha zakupa	Početna mjesečna zakupnina u kn/m ²			
	I. zona	II. zona	III. zona	IV. zona
skladištenje robe na otvorenom do 500 m ²	1,50	1,30	1,20	1,00
skladištenje robe na otvorenom više od 500 m ²	1,00	0,80	0,70	0,60
uređenje i korištenje parkirališnog prostora do 50 m ²	5,00	4,00	3,00	2,00
uređenje i korištenje parkirališnog prostora više od 50 m ²	3,00	2,00	1,00	0,70

uređenje i korištenje susjednog zemljišta	0,80	0,70	0,60	0,50
poljoprivredna obrada	0,80	0,70	0,60	0,50

(6) Zakupnina iz stavka 5). ovoga članka uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

Članak 41.

- (1) Zakupnik može zemljište iz čl. 40. koristiti samo u svrhu određenu javnim natječajem i ugovorom o zakupu.
- (2) Zakupnik nema pravo zemljište ili dio zemljišta dati u podzakup, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati zemljište trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje.
- (3) Ukoliko zakupnik postupi suprotno st. 2. ovog članka, ugovor o zakupu će se raskinuti.

XI POSEBNE ODREDBE O UPRAVLJANJU KULTURNIM DOBROM

Članak 42.

- (1) Grad je obavezan postupati s nekretninama koje imaju svojstvo kulturnog dobra s dužnom pažnjom, a osobito ga čuvati i redovito održavati, provoditi mjere zaštite utvrđene ovim Zakonom i drugim propisima, omogućiti dostupnost kulturnoga dobra javnosti, kao i izvršavati sve druge obveze propisane Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20) i drugim propisima.
- (2) Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada, koje je nalazi unutar zone zaštite kulturno povijesne cjeline Karlovac, upisane u Registar kulturnih dobara RH, može se iznimno dati u zakup ili na privremeno korištenje radi održavanja manifestacija humanitarnog, kulturnog ili edukativnog karaktera, kojima je Grad Karlovac organizator ili suorganizator ili radi održavanja drugih aktivnosti primjerenima kulturnom dobru, uz posebne uvjete iz područja zaštite kulturne baštine.
- (3) Postupak davanja u zakup ili na privremeno korištenje zemljišta iz prethodnog stavka provest će se sukladno posebnoj odluci kojom je uređeno davanje u zakup i privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Karlovca.

XII PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 43.

- (1) Stručne i administrativne poslove u vezi s raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Grada obavlja upravni odjel Grada nadležan za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom.

Članak 44.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Glasniku Grada Karlovca“.
- (2) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca ("Glasnik Grada Karlovca" 3/13, 8/15).

Predsjednik Gradskog
vijeća Grada Karlovca
Matija Furač, struč. spec.oec.

DOSTAVITI:

1. Ured gradonačelnika, ovdje
2. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, ovdje
3. Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, ovdje
4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje
5. Predsjednik Gradskog vijeća, ovdje
6. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Ul. grada Vukovara 49, Zagreb
7. Glasnik Grada Karlovca,
8. Dokumentacija
9. Zapisnik
10. Pismohrana

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE AKTA

Člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 – u daljnjem tekstu: ZV) propisano je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Člankom 391. st. 1. propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Stavkom 2) propisano je da se odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/2013, 65/2017, 114/2018, 39/2019, 98/2019) u čl. 176. propisuje da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne prodati po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, 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.

Zakonom o najmu stanova ("Narodne novine" 91/1996, 48/1998, 66/1998, 22/2006, 68/2018) u članku 44. propisano je da je najmodavac, koji namjerava prodati stan, dužan preporučenim pismom ili podneskom preko suda taj stan ponuditi na prodaju zaštićenom najmoprimcu i priopćiti mu cijenu i uvjete prodaje. Ako zaštićeni najmoprimac u roku od 30 dana od dana kada je ponuda učinjena ne izjavi da ponudu prihvaća, najmodavac može stan prodati drugoj osobi, ali samo pod istim uvjetima ili za višu cijenu. Također, člankom 28.g propisano je da zaštićeni najmoprimac i zaštićeni podstanar u stanu koji nije u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinice područne (regionalne) samouprave ili Republike Hrvatske ima pod jednakim uvjetima prednost pred drugim zainteresiranim osobama prilikom prodaje stana koji je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, koji se prodaje javnim natječajem, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u kupljeni stan.

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predloženom Odlukom uređuju se ovlasti i postupanje tijela Grada Karlovca nadležnih za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima. Odluka se ne odnosi se na postupke davanja u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada, najam stanova u vlasništvu Grada, upravljanje i korištenje sportskih građevina u vlasništvu Grada Karlovca, dodjelu nekretnina na korištenje udrugama radi provođenja programa i projekata od interesa za Grad Karlovac, kao niti na davanje u zakup i na privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Karlovca za postavljanje kioska, pokretnih naprava te reklamnih i oglasnih predmeta za gospodarske i druge svrhe, koji su postupci uređeni posebnim odlukama.

S obzirom na protek vremena od donošenja Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca ("Glasnik Grada Karlovca" 3/13, 8/15), bilo je potrebno uskladiti postojeće odredbe sa važećim zakonskim odredbama, kao i utvrditi uvjete, ovlasti, procedure i kriterije za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom, osobito postupke koji do sada nisu bili zasebno normirani (razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjena nekretnina, stjecanje nekretnina za korist Grada, darovanje nekretnina, osnivanje stvarnih služnosti na nekretninama, dodjela na uporabu nekretnine, zakup zemljišta te posebne odredbe o upravljanju kulturnim dobrom).

Budući da postoji potreba stambenog zbrinjavanja većeg broja obitelji sa Lista reda prvenstva, prijedlogom Odluke bitno se ograničava mogućnost prodaje gradskih stanova, na način da se mogu prodavati samo stanovi čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno, stanovi koje koriste zaštićeni najamoprimalci i hrvatski branitelji koji isto pravo ostvaruju temeljem posebnih propisa. Kod prodaje nekretnina isključena je mogućnost obročne otplate i umanjenja kupoprodajne cijene te je predviđeno da je rok za plaćanje kupoprodajne cijene (koja uključuje i troškove izrade procjemenog elaborata) 30 dana.

Cilj donošenja nove Odluke je pravno preciznije i nomotehnički čišće regulirati upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca, u skladu sa načelima učinkovitosti, odgovornosti, javnosti i predvidljivosti, radi omogućavanja efikasnijeg i transparentnijeg upravljanja i stvaranja uvjeta za očuvanje postojeće imovine i gospodarski rast.

OBJAŠNJENJE POJEDINIH ODREDBI PREDLOŽENOG AKTA

Uz čl. 1.- 5.

Odredbama čl. 1.-5. propisuje se područje primjene Odluke, kao i ovlasti i postupanje tijela Grada Karlovca nadležnih za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada, koje su usklađene sa odredbama Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr., 123/17) i Statutom Grada Karlovca. Prije svakog raspolaganja nekretninama Grad će sačiniti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Uz čl. 6.-16.

Odredbama čl. 6.-16. propisan se postupak raspolaganja nekretninama putem javnog natječaja. Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati putem javnog natječaja ako ne postoje zakonske prepreke za raspolaganje nekretninama (postupci povrata oduzete imovine, sudski postupci i dr.) ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno (npr. neuvjetni stanovi, podrumski prostori i dr.) ili postoji drugi opravdani razlog; radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Grad nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni, radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja, ili u drugim slučajevima predviđenim zakonima i ovom Odlukom.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće, na prijedlog nadležnog Odjela, a po potrebi i uz prethodno mišljenje Povjerenstva za raspolaganje zemljištem ili Povjerenstva za raspolaganje stanovima. Povjerenstvo za raspolaganje zemljištem daje mišljenje o prodaji zemljišta osobito s obzirom na korištenje i namjenu prostora u važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, analizu i procjenu prometnih i infrastrukturnih potreba u zoni zemljišta koje je predmet prodaje, planirane gradske projekte, oblik i veličine građevinske čestice te druge aspekte ovisno o karakteristikama zemljišta koje je predmet prodaje, dok Povjerenstvo za raspolaganje stanovima daje mišljenje o potrebi pokretanja postupka za prodaju gradskog stana ili postupka stjecanja vlasništva na stanovima u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, kulturni i društveni razvoj Grada, za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te u drugim opravdanim slučajevima, daje mišljenje o osnovanosti zahtjeva zaštićenih najamoprimalaca za priznavanje ulaganja te obavlja i druge poslove predviđene ovom Odlukom.

U slučaju da u roku od jedne godine od objave prvog javnog natječaja nitko ne podnese ponudu ili niti jedna ponuda ne bude valjana, Grad može prilikom objave sljedećeg natječaja početnu cijenu sniziti, sukladno mišljenju ovlaštenog vještaka, a ako se postupak prodaje ili drugog

raspolaganja nekretninama i nakon provedbe javnog natječaja prema revidiranom mišljenju ovlaštenog vještaka dovrši bez uspjeha, navedenom nekretninom neće se raspolagati prije ponovne izrade procjemenog elaborata kojim se utvrđuje njezina tržišna vrijednost, po drugoj ovlaštenoj osobi.

Uz čl. 17.-20.

Odredbama čl. 17.-20. propisane su posebne odredbe o prodaji stanova u gradskom vlasništvu, kojima se, u odnosu na ranije važeću Odluku, ograničava mogućnost prodaje gradskih stanova, na način da se mogu prodati samo stanovi čije je održavanje nesvrishodno, stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i hrvatski branitelji koji isto pravo ostvaruju temeljem Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17) i Uredbe o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (NN 57/2018).

Stanovi u vlasništvu Grada mogu se prodati po tržišnoj cijeni, ako Povjerenstvo za raspolaganje stanovima ocijeni da se radi o stambenim prostorima čije je održavanje nesvrishodno i neracionalno (npr. neuvjetni stanovi, podrumski prostori i dr.) i da ne postoje zakonske prepreke za raspolaganje (postupci povrata oduzete imovine, sudski postupci i sl.) ili ako postoji drugi opravdani razlog. Ukoliko je u natječajnom postupku više ponuditelja dalo ponudu za isti stan, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu kupoprodajnu cijenu, prednost pred drugim ponuditeljima imaju zaštićeni najmoprimac, zaštićeni podstanar ili predmnijevani najmoprimac, koji koristi stan u vlasništvu fizičkih osoba, pod uvjetom da se najmodavcu obveže otkazati ugovor o najmu stana i predati mu stan po useljenju u kupljeni stan.

U slučaju neposredne prodaje stana zaštićenom najmoprimcu, istome se može kupoprodajna cijena stana umanjiti za neamortiziranu vrijednost dokazanih ulaganja u uređenje stana, poduzetih uz suglasnost Grada (nužni i korisni troškovi), s tim da se visina neamortiziranog ulaganja može priznati najviše do 30 % procijenjene vrijednosti nekretnine.

Uz čl. 21.

Odredbom čl. 21. Odluke propisani su slučajevi u kojima se nekretninama može raspolagati bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom uz tržišnu cijenu: ako se radi o dijelu 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, o dijelu zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, o zemljištu koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada; u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kada nije moguća fizička dioba ili Grad nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine; u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i trećih osoba, u drugim slučajevima kada je to predviđeno posebnim propisima.

Uz čl. 22.

Odredbom čl. 22. propisuje se da će se suvlasnička zajednica nekretnina između Grada i trećih osoba razvrgnuti geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće, ako je cijela nekretnina sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji iste vrste i namjene. Ako nadležno tijelo ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad, suvlasnička zajednica nekretnina može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom.

Uz čl. 23.

Odredbom čl. 23. uređeno je da se nekretnine u vlasništvu Grada mogu samo iznimno zamijeniti s trećim osobama u slučaju opravdanog gospodarskog interesa za Grad, u skladu s

posebnim propisima (npr. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade), nakon izrade procjemenog elaborata.

Uz čl. 24.

Odredbom čl. 24. uređeni su postupci stjecanja vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama, koje je moguće kada je to u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, kulturni i društveni razvoj Grada, za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te u drugim opravdanim slučajevima (npr. radi stambenog zbrinjavanja osoba slabijeg socijalnog stanja, radi ostvarivanja prava na mjesnu samoupravu i sl.).

Uz čl. 25.-26.

Odredbama čl. 25. -26. propisana je mogućnost darovanja nekretnina u vlasništvu Grada isključivo ustanovama i drugim pravnim osobama kojima je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, ili pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana ili radi ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka.

Uz čl. 27.- 28.

Odredbama čl. 27.-28. predviđeno je da se pravo služnosti osniva neposrednom pogodbom. Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o osnivanju prava služnosti, a pored naknade za osnivanje prava služnosti, ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak izrade procjemenog elaborata kojim se utvrđuju tržišna vrijednost nekretnina i naknada za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

Uz čl. 29.- 38.

Odredbama čl. 29.-38. propisan je postupak osnivanja prava građenja, koji je usklađen sa propisima koji se primjenjuju u odnosu na RH. Prijedlogom Odluke predviđeno je da se pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može osnovati najduže na rok od 99 godina, u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica. Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: doprinos projekta razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, poštivanje održivosti (pametnog razvoja), ekološki standardi, uvođenje novih tehnologija, inovacije, bonitet i reference investitora i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu, kvaliteta predloženog koncepta sa aspekta oblikovno- funkcionalnih i tehničko – tehnoloških rješenja građevine, energetski standardi, iznos naknade za pravo građenja i rokovi plaćanja, rok za početak gradnje, rok za završetak gradnje i stavljanje građevine u funkciju i slično. Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatrat će se ponuditelj koji ispuní sve uvjete natječaja, uključivo kriterije za ocjenu ponude navedene u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda i ponudi najviši iznos naknade.

Uz čl. 39.

Odredbom čl. 39. propisano je da Grad može dati na uporabu nekretnine u vlasništvu bez naknade, na vrijeme do 10 godina, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, ako su im iste potrebne za obavljanje njihove djelatnosti, kao i udruzi koja ima isključivu nadležnost u području djelovanja Grada Karlovca ili je jedina organizacija operativno sposobna za rad na području Grada ili je na temelju propisa izrijekom navedena kao provoditelj određene aktivnosti, ako je to u cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Karlovca. Grad također može dati na uporabu nekretnine bez naknade, na vrijeme do 10 godina, mjesnim odborima i gradskim četvrtima, u svrhu obavljanja registrirane djelatnosti korisnika, odnosno

za potrebe rada tijela mjesne samouprave te kao biračko mjesto prilikom provođenja izbora ili referenduma.

Uz čl. 40.-41.

S obzirom da su u praksi brojni zahtjevi vlasnika nekretnina da im se odobri prodaja ili davanje u zakup građevinskog zemljišta, odredbama čl. 40.-41. predviđena je mogućnost da se građevinsko zemljište u vlasništvu Grada, za koje ne postoji mogućnost prodaje, može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama putem javnog natječaja, do privođenja određenog zemljišta namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, a najduže na rok do pet godina, u svrhu skladištenja robe na otvorenom, uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa nekretninom u vlasništvu druge osobe i poljoprivredne obrade. Zakupnina se određuje prema zoni u kojoj se građevinsko zemljište nalazi i površini zemljišta, time da su zone određene općim aktom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca.

Uz čl. 42.

Odredbom čl. 42. propisane su posebne odredbe o upravljanju nekretninama koje imaju svojstvo kulturnog dobra. Prijedlogom Odluke predviđa se da se građevinsko zemljište u vlasništvu Grada, koje je nalazi unutar zone zaštite kulturno povijesne cjeline Karlovac, upisane u Registar kulturnih dobara RH, može iznimno dati u zakup ili na privremeno korištenje radi održavanja manifestacija humanitarnog, kulturnog ili edukativnog karaktera, kojima je Grad Karlovac organizator ili suorganizator ili radi održavanja drugih aktivnosti primjerenima kulturnom dobru, uz posebne uvjete iz područja zaštite kulturne baštine. Postupak davanja u zakup ili na privremeno korištenje zemljišta provest će se sukladno posebnoj odluci kojom je uređeno davanje u zakup i privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Karlovca.

Uz čl. 43.-44.

Odredbama čl. 43. i 44. propisane su prijelazne i završne odredbe, odnosno stupanje na snagu odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva u Proračunu Grada Karlovca.

Nacrt prijedloga Odluke bio je javno objavljen na internetskoj stranici Grada putem e-savjetovanja u razdoblju od 11. kolovoza 2020. do 10. rujna 2020. godine te je tijekom provedenog savjetovanja zaprimljena primjedba jednog predstavnika zainteresirane javnosti, prema izvješću u prilogu.

PRIPREMIO

Upravni odjel za imovinsko pravne poslove
i upravljanje imovinom

Pročelnica:

Tatjana Gojak, dipl. iur.



OBRAZAC
IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZINTERESIRANOM
JAVNOŠĆU

Naslov dokumenta	izvješće o provedenom savjetovanju o nacrtu prijedloga Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca	
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	GRAD KARLOVAC	
Svrha dokumenta	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o nacrtu prijedloga Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca	
Datum dokumenta	11. rujna 2020.	
Verzija dokumenta	I.	
Vrsta dokumenta	Odluka predstavničkog tijela – opći akt	
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca	
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Grada	čl. 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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 – pročišć., 94/17)	
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno/ili u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?		
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Da, od 11.8. 2020.- 10.9.2020. - 30 dana	Internetska stranice Grada https://www.karlovac.hr/?id=22343&pregled=1
		Internetske stranice tijela nadležnog za izradu nacrtu stranice
		Neke druge internetske stranice
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Lokalna grupa Karlovac, Možemo! Politička platforma	

Razlozi neprihvatanja pojedinih primjedbi zainteresirane javnosti na određene odredbe nacрта	Analiza dostavljenih primjedbi u prilogu.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije zahtijevala dodatne troškove.

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI /KOMENTARA

NA NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNOSTIMA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA

RED. BR.	PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI	PRIMJEDBA /KOMENTAR	STATUS ODGOVORA	OBRAZLOŽENJE
1.	LOKALNA GRUPA KARLOVAC, MOŽEMO! POLITIČKA PLATFORMA	<p>a) Predlaže se odgoda donošenja Odluke dok se ne donese dugoročna Strategija za upravljanje imovinom, po uzoru na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019.-2025. (NN 96/2019) i na dobru praksu drugih gradova u RH te u skladu s preporukama iz Izvješća Državne revizije upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.</p> <p>b) Predlaže se da uz Strategiju, do kraja 2020. donijeti Godišnji plan.</p>	<p>Nije prihvaćeno</p> <p>Nije prihvaćeno</p> <p>Nije prihvaćeno</p>	<p>a) Zaključkom Gradskog vijeća Grada Karlovca od 19.7.2007. (GGK 13/07) usvojen je Strateški plan upravljanja imovinom Grada Karlovca, kojim nije ograničeno vrijeme njegova važenja. S obzirom na protek vremena od usvajanja istog, u prijedlogu izmjena i dopuna Proračuna za 2020. predviđena su sredstva za izradu nove Strategije upravljanja imovinom, koja će se donijeti za višegodišnje razdoblje i na temelju koje će se donositi Godišnji planovi.</p> <p>b) Iako Grad Karlovac nije donio godišnji plan upravljanja i raspolaganja nekretninama za 2020. godinu u formi zasebnog općeg akta, Gradsko vijeće Grada Karlovca je radi ostvarenja strateških ciljeva usvojilo Program upravljanja imovinom u 2020. godini, kao sastavni dio Proračuna Grada Karlovca za 2020. godinu, a u kojem su navedene sve aktivnosti vezane za upravljanje imovinom, kao i predviđena financijska sredstva za tu namjenu. U izvješćima gradonačelnika, koja se redovito podnose Gradskom vijeću i objavljuju na mrežnim stranicama Grada, navedeni su svi podaci o raspolaganju nekretninama.</p> <p>c) Ovom Odlukom propisuju se isključivo ovlasti i postupanje tijela Grada Karlovca nadležnih za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu</p>

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI /KOMENTARA

NA NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA

	<p>razvojem ciljevima Grada, što se ovom Odlukom ne može učiniti na primjeren način jer Odluka sadrži općenito formulirana načela u skladu s kojima bi se nekretninama trebalo upravljati i raspolagati.</p>		<p>Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima, a ne odnosi se na upravljanje pojedinim nekretninama, što će se biti utvrđeno godišnjim planovima upravljanja. Cilj donošenja nove Odluke je pravno preciznije i nomotehnički čišće regulirati upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca, u skladu sa načelima učinkovitosti, odgovornosti, javnosti i predvidljivosti.</p>
	<p>d) Nužno je da Grad ima javno dostupan Registar nekretnina i druge imovine u vlasništvu Grada, ali i imovine kojima raspolaze.</p>	<p>Nije prihvaćeno</p>	<p>d) Grad Karlovac vodi Registar imovine koji se sastoji od popisa vlasničkih udjela (dionica i poslovnih udjela) u trgovačkim društvima i popisa nekretnina (građevinskog zemljišta, stambenih objekata, poslovnih prostora, sportskih objekata, domova, kulturnih objekata i spomenika, javnih prometnih površina, javnih zelenih površina, groblja i mrtvačnica, infrastrukturnih sustava, garaža, ostalih građevinskih objekata i mostova). Budući da isti sadrži veliki broj zaštićenih osobnih podataka (adresu, korisnika nekretnine i dr.), ne postoji zakonska osnova za javnu objavu istog.</p> <p>Na temelju čl. 4. Zakona o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18) jedinice lokalne samuprave su obveznici dostave i unosa podataka u Središnji registar državne imovine. Stupanjem na snagu Uredbe o Središnjem registru državne imovine (NN 3/20) prestala je važiti Uredba o registru državne imovine (NN 55/11), ali još nije donesen Pravilnik o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom. S obzirom da još nisu doneseni provedbeni akti, koji bi propisivali koji će se podaci unositi i objavljivati, niti su</p>

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI /KOMENTARA

NA NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNOSTIMA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA

		<p>e) Nisu propisani mehanizmi izvještavanja i odgovornosti za provođenje, odnosno neprovođenje Odluke.</p>	Nije prihvaćeno	<p>osigurani tehnički uvjeti, trenutno ne postoji mogućnost unosa i javne objave podataka.</p> <p>e) Odlukom je predviđeno da stručne i administrativne poslove u vezi s raspolaganjem nekretnostima u vlasništvu Grada obavlja upravni odjel Grada nadležan za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom. Također su utvrđene ovlasti Gradonačelnika, Gradskog vijeća, Povjerenstva za raspolaganje zemljištem i Povjerenstva za raspolaganje stanovima. Internim procedurama i pravilnicima regulirani su pojedini postupci i odgovornosti službenika za njihovo provođenje.</p>
		<p>f) Postoji previše dokumenata kojim se regulira pitanje upravljanja gradskih nekretnostima što onemogućuje koherentno djelovanje, zbunjujuće je za građane i otvara mogućnost sukoba interpretacija i manipulacije.</p>	Nije prihvaćeno	<p>f) Sukladno preporukama Državnog ureda za reviziju, predloženom Odlukom su utvrđeni uvjeti, ovlasti, procedure i kriteriji za sve oblike upravljanja i raspolaganja imovinom, osobito postupke koji do sada nisu bili zasebno normirani (razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnostima, zamjena nekretnostima, stjecanje nekretnostima za korist Grada, darovanje nekretnostima, osnivanje stvarnih služnosti na nekretnostima, dodjela na uporabu nekretnostima, zakup zemljišta te posebne odredbe o upravljanju kulturnim dobrom). S obzirom na složenost i opsežnost materije i različitu pravnu osnovu, odnosno specijalne propise (npr. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, Zakon o najmu stanova, Zakon o sportu i dr.), nije svrsishodno u istom općem aktu regulirati pitanje upravljanja i raspolaganja svih nekretnostima u vlasništvu Grada. Upravo</p>

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI /KOMENTARA

NA NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNOSTIMA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA

				radi ostvarenja načela javnosti, načela predvidljivosti i učinkovitosti, te u skladu s praksom većine gradova, potrebno je normiranje pojedinih oblika upravljanja i raspolaganja imovinom u zasebnim općim aktima.
		<p>a) Ako se ne uvaži prijedlog za odgodu donošenja Odluke, predlaže se da se nakon čl. 2. uvrsti čl. 3. koji će glasniti:</p> <p>“Gradonačelnik, Gradsko vijeće i tijela koji oni imenuju upravljaju i raspolazu nekretnostima u vlasništvo Grada Karlovca i tuđim nekretnostima dobivenim na korištenje u skladu sa Strategijom za upravljanje imovinom Grada te Godišnjim planom za raspolaganje imovinom.</p> <p>Strategiju raspolaganja imovinom Grada donosi Gradsko vijeće u skladu sa Strategijom razvoja Grada Karlovca u tekućoj godini do 31.12., a za razdoblje od 5 godina ili za razdoblje za koje je donesena i Strategija razvoja Grada. Godišnji plan, na prijedlog gradonačelnika, donosi Gradsko vijeće, do 31.12. tekuće godine za sljedeću godinu.</p> <p>Gradonačelnik podnosi Gradskom vijeću izvješće o provedbi Godišnjeg plana za prethodnu godinu, najkasnije šest mjeseci u tekućoj kalendarskoj godini.</p> <p>Strategija, Godišnji plan i izvješće o provedbi Godišnjeg plana objavljuju se na mrežnim stranicama Grada.</p>	Djelomično prihvaćeno	<p>a) U konačnom prijedlogu akta u čl. 3 dodani su stavci 4) do 6)</p>

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI /KOMENTARA

NA NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA

		<p>b) Predlaže uvrstiti novi čl. 4. koji će glasniti: “Grad Karlovac vodi javni Registar imovine koji je dostupan na mrežnim stranicama Grada. U Registar imovine vodi se evidencija o stanju imovine (uključujući i nekretnine) u vlasništvu Grada.”</p> <p>c)Predlaže se promjena broja članaka.</p>	<p>Nije prihvaćeno</p> <p>Nije prihvaćeno</p> <p>Prihvaćeno</p>	<p>b)Obrazloženje ranije pod d).</p> <p>d)U konačnom prijedlogu akta u čl. 8) dodan je stavak 5)</p>
--	--	--	---	--