

|  |  |
|--|--|
| <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>                  |  |
| <b>BJELOVARSKO BILOGORSKA<br/>ŽUPANIJA</b> |  |
| <b>GRAD DARUVAR</b>                        |  |
| <b>GRADSKO VIJEĆE</b>                      |  |

KLASA: 406-01/12-01/3

URBROJ.: 2111/01-01-12-1

Daruvar, 23. svibnja 2012.g.

Na temelju članka 35., stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 35. stavka 1. točke 6. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 46. stavka 1. alineje 10. Statuta Grada Daruvara ("Službeni glasnik Grada Daruvara" broj 6/09), po prijedlogu Gradonačelnika Grada Daruvara, Gradsko vijeće Grada Daruvara na svojoj 33. sjednici održanoj dana 23. svibnja 2012. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja**  
**nekretninama u vlasništvu Grada Daruvara**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Grada Daruvara (dalje u tekstu: Grad) - Gradskog vijeća Grada Daruvara i gradonačelnika Grada Daruvara u vezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada, izuzev davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova, davanje u zakup zemljišta ispod garaže, kioska, drugih nepokretnih i pokretnih objekata, davanje na privremeno korištenje javnih površina, koji postupci su uređeni posebnim općim aktima.

Gospodarenje nekretninama kojima se koriste mjesni odbori uređuje se posebnim aktom gradonačelnika.

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija, uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva ili pripremu zemljišta, a koji postupci se uređuju sukladno posebnim zakonskim propisima.

**Članak 2.**

Nekretninama u vlasništvu Grada raspolaže i upravlja Gradsko vijeće Grada Daruvara (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) i gradonačelnik Grada Daruvara (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu svekolikog razvoja Grada.

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Grada donosi gradonačelnik, a kada se radi o nekretninama čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda proračuna, bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, kao i nekretninama čija je vrijednost veća od 1.000.000,00 kn (slovima: jedanmilijun kuna), odluku donosi Gradsko vijeće.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio gradonačelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, Gradsko vijeće donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude za prodaju.

### **Članak 3.**

Raspologanjem nekretninama u vlasništvu Grada smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, osnivanje i uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice zamjenom nekretnina i isplatom i darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnine.

### **Članak 4.**

Ne smatra se raspologanjem nekretninama u smislu ove odluke:

- rješavanje odnosa proizašlih iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN broj 27/91, 33/92, 43/92 - pročišćeni tekst, 62/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02);

- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade te elaborata za upis objekata i prometnica;

- zaključivanje međuvlasničkih ugovora;

- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da zemljište Grada, bez obveze plaćanja naknade, a koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj blizini i nije uključeno u programe komunalnog održavanja Grada, mogu čistiti od korova i kositi, uz uvjet da na istom ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, sve do trenutka dok to zemljište nije potrebno Gradu za bilo koju drugu namjenu;

- 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 uklanjanja, dogradnje ili nadogradnje same građevine;

- 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 mijenjaju gabariti građevine, ne narušava stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, ne umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Grada ili ne smanjuje standard uvjeta života i rada u stambenim i poslovnim prostorima u vlasništvu Grada;

- dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među istim suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procjeni vještaka ili kada Grad dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze je plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva;

- davanje pisanog očitovanja kod utvrđivanja zemljišta za nužnu upotrebu građevine;

- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa putem praničnog ili izvanparničnog sudskog postupka i sklapanje izvansudske nagodbe radi prekida dugotrajnog i skupog sudskog postupka;

- rješavanje drugih pitanja sukladno posebnim zakonskim propisima koji uređuju vlasničke odnose, prostorno uređenje i gradnju.

### **Članak 5.**

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- a) stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- b) provođenje natječaja za prodaju nekretnina,
- c) ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

### **Članak 6.**

Grad može svoje nekretnine unositi kao udjel u pojedinačne pravne poslove radi izgradnje objekata od značaja za Grad te ako se na taj način osigurava povećanje vrijednosti imovine Grada.

Grad raspolaže nekretninama u kojima se obavlja djelatnost ustanova čiji je Grad osnivač i te nekretnine može dati na upravljanje i korištenje ustanovama čiji je jedini osnivač, bez provođenja natječaja i bez naknade, na temelju posebne odluke gradonačelnika.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se dati na upravljanje i korištenje tvrtkama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada bez javnog natječaja, uz naknadu, na temelju posebne odluke gradonačelnika.

### **Članak 7.**

Nekretnine u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu koja ne može biti niža od početne tržišne cijene procijenjene odnosno utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka određene struke (dalje u tekstu: vještak) prije objave natječaja, osim u slučajevima određenim člankom 6. ove Odluke i u drugim slučajevima utvrđenim važećim zakonskim propisima.

Sukladno posebnim zakonskim odredbama Grad otuđuje nekretnine bez provođenja javnog natječaja, u pravilu uz naknadu procijenjene tržišne vrijednosti, u slučaju kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Zemljište u vlasništvu Grada nadležno tijelo za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

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

Pravni poslovi koji se odnose na raspolaganje nekretninama, izuzev pravnih poslova navedenih u članku 4. ove Odluke, sklopljeni protivno odredbama ovog članka ništetni su.

## **II. PRODAJA NEKRETNINA**

## **Članak 8.**

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada nadležno tijelo iz članka 2. Odluke donosi:

- 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, izgradnju ili stjecanje na drugi način poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene, za ulaganje u vrijednosne papire te druga kapitalna ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
- kada se radi o nekretninama čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno,
- za formiranje građevne čestice (»okućnice«) u obujmu većem od nužne okućnice za upotrebu građevine, temeljem očitovanja načelnika, a na prijedlog nadležnog tijela Grada,
- u drugim slučajevima određenim zakonom ili posebnim odlukama Grada.

## **Članak 9.**

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača i
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, izrade posebne geodetske podloge i parcelacije nekretnina, ako je to bilo potrebno te objave natječaja.

Isplatu kupoprodajne cijene kupac je dužan izvršiti u pravilu odjednom, u roku utvrđenom ugovorom.

Iznimno, u slučajevima propisanim zakonom i u ostalim posebno opravdanim slučajevima, kupoprodajnu cijenu kupac može isplatiti i u obrocima.

Način i uvjete plaćanja u slučajevima iz stavka 3. ovog članka utvrđuje nadležno tijelo iz članka 2. Odluke.

Odredbe stavka 1. ovog članka, i drugih članaka koji se odnose na realizaciju odluke iz stavka 1. ovog članka, na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

## **Članak 10.**

Natječaj obvezno sadrži:

- adresu, opis, oznaku i površinu nekretnine, te eventualne terete na istoj,
- početnu cijenu,

- opremljenost i namjenu zemljišta sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje i način dostave ponude,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, izrade posebne geodetske podloge i parcelacije, ako je to bilo potrebno te objave natječaja i
- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni s plaćanjem više od 60 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.

Ukoliko je natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju gospodarskih ili društvenih djelatnosti ponuda treba imati i detaljan opis sadržaja koji bi se na njoj izgradili.

Obavijest o natječajnom postupku objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelovit tekst natječaja se objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na Web stranicama Grada.

Rok za davanje ponuda počinje teći od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

### **Članak 11.**

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena koja ne može biti niža, ali može biti viša od procjenjene vrijednosti.

### **Članak 12.**

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 niti duži od 15 dana od dana objave obavijesti o natječaju u dnevnom tisku.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici, s naznakom "Ponuda za kupnju nekretnine - ne otvarajte", dostavljenih poštom na adresu Grada ili osobno, u pisarnicu Grada.

Iznimno, temeljem odluke nadležnih tijela iz čl. 2. ove odluke, natječaj se može provesti usmenim javnim nadmetanjem.

### **Članak 13.**

Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

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.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 60 dana, u kom slučaju Grad ima pravo raskinuti ugovor.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina se vraća u roku 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

#### **Članak 14.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro-račun Grada u roku koji će se utvrditi ugovorom, a koji ne može biti duži od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

U slučaju iz stavka 3. članka 9. ove Odluke, plaćanje kupoprodajne cijene, umanjene za uplaćenu jamčevinu, utvrđuje se u jednakim obrocima, uz plaćanje zakonske zatezne kamate.

Ukoliko kupac zakasni s uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu s prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene sukladno stavku 1. i 3. ovog članka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 60 dana od isteka roka iz st. 1. ili 3. ovog članka Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

#### **Članak 15.**

Natječajni postupak provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri službenika Gradske uprave, imenovanih od strane Gradonačelnika.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda te
3. da li su ponude predane u roku.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena najmanje jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i nudi najmanje početnu cijenu objavljenju u natječaju.

Ako se na javnom natječaju postigne najviša cijena s istim iznosom od dva ili više ponuditelja koji ispunjavaju sve uvjete natječaja (sposobni ponuditelji s pravovaljanim ponudama), samo s tim ponuditeljima provest će se odmah usmeno nadmetanje radi postizanja konačne kupoprodajne cijene, na slijedeći način:

- usmeno nadmetanje započinje ponudom kupoprodajne cijene koja je najmanje 1 % veća od ponuđene najviše cijene putem zatvorenih omotnica,
- pravo prvog nuđenja, kao i svakog slijedećeg, ima ponuditelj koji je prvi predao svoju ponudu na javni natječaj,
- konačna kupoprodajna cijena postignuta je ako nakon ponuđene najviše cijene u razmaku od 5 minuta nije ponuđena slijedeća veća kupoprodajna cijena.

O postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik.

### **Članak 16.**

U slučaju da, nakon provedenog natječajnog postupka prodaje nekretnine po početnoj cijeni iz članka 11. Odluke, nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je donijelo odluku o prodaji procijenit će da li u ponovljenom natječaju može ići na smanjenje početne cijene te u kom postotku, koja cijena ne može biti niži od utvrđene tržišne vrijednosti.

### **Članak 17.**

Kod prodaje garaže ili stana zakupoprimac odnosno najmoprimac koji sudjeluje u natječaju, ima pravo prvokupa uz uvjet ako prihvati najvišu ponuđenu cijenu i ako ispunjava sve uvjete natječaja.

U slučaju da zakupoprimac odnosno najmoprimac, u roku od 15 dana od primitka dostavljene ponude ne da ovjerenu izjavu da prihvaća ponudu i ne priloži dokaz o uplaćenju kupoprodajnoj cijeni, sukladno uvjetima iz natječaja, kupoprodajni ugovor će se sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem.

U slučaju da zakupoprimac odnosno najmoprimac, ne prihvati cijenu iz najpovoljnije ponude, a najpovoljniji ponuđač odustane od kupnje nekretnine, natječaj će se ponoviti.

### **Članak 18.**

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim zakonom, uz primjenu odgovarajućih odredbi ove Odluke.

## **III. RAZVRGNUĆE ILI DIOPA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

### **Članak 19.**

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi nadležno tijelo Grada prodajom suvlasničkog dijela putem natječaja, sudskim putem ili sporazumom u slučaju iz članka 4., stavka 1., alineje 7. ove Odluke.

U slučaju da razvrgnućem suvlasničke zajednice pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo dio ili cijelu nekretninu čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog suvlasničkog udjela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik dužan mu je isplatiti razliku vrijednosti, osim ako se suvlasnici drukčije dogovore, sukladno članku 4., stavku 1., alineji 7. ove Odluke.

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo iz članka 2. Odluke može donijeti odluku o prodaji suvlasničkog dijela.

Zamjena nekretnine moguća je samo u slučajevima kada je to od interesa za Grad i pod uvjetima propisanim važećim zakonskim odredbama.

Tržišna cijena kod razvrgnuća suvlasničke zajednice utvrđuje se temeljem procjene ovlaštenog vještaka.

### **Članak 20.**

Grad će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica fizičkom diobom na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od interesa za Grad, u kom slučaju snosi troškove izrade dokumentacije nužne za izradu i provedbu parcelacijskog elaborata.

Ukoliko fizičku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije nužne za izradu i provedbu parcelacijskog elaborata.

#### **IV. ZAKUP ZEMLJIŠTA**

##### **Članak 21.**

Neizgrađeno građevinsko zemljište, ostalo zemljište u granicama građevinskog područja i poljoprivredno zemljište u vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja fizičkim i pravnim osobama na određeno vrijeme do 5 godina odnosno najduže do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostornoplanskom dokumentacijom.

Iznimno od stavka 1. ovog članka poljoprivredno zemljište se može dati u zakup na rok najduže do 10 godina.

Gradonačelnik raspisuje Javni natječaj za zakup, imenuje tročlano povjerenstvo za provođenje postupka natječaja, donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude i sklapa ugovor o zakupu.

##### **Članak 22.**

Iznos početne cijene zakupnine određuje se sukladno važećim zakonskim propisima posebnog pravilnika o početnoj cijeni za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

U slučaju nemogućnosti primjene cijene određene na način i pod uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, gradonačelnik posebnom odlukom utvrđuje visinu početne cijene zakupnine na temelju procjene ovlaštenog vještaka.

##### **Članak 23.**

Zemljište iz stavka 1. ovog članka koristi se za košnju trave ili za poljoprivrednu proizvodnju bez prava sadnje trajnih nasada.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno od st. 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili radi uređenja zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, a za koje nije potrebno posebno ovlaštenje nadležnog tijela, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i slično).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere po ovlaštenom geodetu, a temeljem koje će se izvršiti označavanje zakupljene površine za vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

##### **Članak 24.**

Ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme propisano člankom 21. ove Odluke, u obliku ovršne isprave.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupac koristi zemljište suprotno odredbama ugovora, u sljedećim slučajevima:

- ne obrađuje zemljište odnosno ne koristi ga kao dobar gospodar,



- daje zemljište u podzakup,
- protivno odobrenju Grada izvrši investicijske radove na zemljištu koji radovi prelaze granicu uobičajenog gospodarenja,
- promijeni vrstu korištenja bez prethodnog odobrenja Grada,
- obavlja aktivnosti suprotno propisima o zaštiti prirode ili radnje koje negativno utječu na bogatstvo ili stanje prirodnog područja,
- ako na bilo koji način ugrožava opstanak prirodnih vrijednosti,
- u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno- planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa,
- u slučaju da ne podmiri tri uzastopne zakupnine,
- u slučaju da Grad kao vlasnik ima opravdanu potrebu raspologati predmetnim zemljištem.

Danom isteka ili raskida ugovora zakupac je dužan predati Gradu u posjed zemljište slobodno od osoba i stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

#### **Članak 25.**

Zakupnina se u pravilu plaća jednom godišnje kao godišnja zakupnina i to unaprijed za tekuću godinu, najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Ako utvrđena zakupnina za jednu godinu zakupa iznosi 1.000,00 kuna i više, ugovorom je moguće odrediti plaćanje u najviše četiri obroka koji se plaćaju kvartalno kao komunalna naknada.

### **V. SLUŽNOST**

#### **Članak 26.**

Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

#### **Članak 27.**

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, sukladno procjeni vještaka, osim za služnosti radi izgradnje objekata vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Grada koje se ustanovljuju bez naknade.

Način plaćanja i iznos naknade utvrđuje gradonačelnik posebnom odlukom za svako pojedinačno ustanovljenje služnosti.

### **VI. ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)**

#### **Članak 28.**

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama Grada može se ustanovljivati za zaduživanje Grada ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada kojima se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme iz njihove djelatnosti.

Odluku o uspostavljanju založnog prava (hipoteke) donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke, ovisno o visini hipoteke.

## **VII. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRAĐNJE**

### **Članak 29.**

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevina i/ili uređenja javnih površina.

Pravo građenja može se ustanoviti trajno ili na određeno vrijeme, a vrijeme na koje se pravo građenja ustanovljuje utvrđuje gradonačelnik.

Početni iznos naknade za ustupljeno pravo građenja utvrđuje nadležno tijelo iz čl. 2. ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

O oslobađanju od plaćanja naknade odlučuje nadležno tijelo iz članka 2. Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine i to kada se radi o osnivanju prava građenja u korist pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

### **Članak 30.**

Grad Daruvar kao vlasnik ili suvlasnik posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu drugih osoba te mijenjaju vlasnički odnosi na posebnim dijelovima građevine, nakon što isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

Za dano pravo iz stavka 1. ovog članka, investitor plaća Gradu naknadu proporcionalnu veličini suvlasničkog udjela Grada u cijeloj građevini sukladno kriterijima za ustanovljavanje prava građenja.

U slučaju da investitor u roku od 2 godine od dana zaključenja ugovora ne ishodi pravomoćno odobrenja za dogradnju ili nadogradnju, ugovor se smatra raskinutim, a Grad će izvršiti povrat uplaćene naknade u roku od narednih 60 dana uz kamatnu stopu koju poslovna banka Grada primjenjuje na "a vista" sredstva na žiro računu Grada.

Prije isteka roka iz ovog stavka, investitor koji je ishodio nepravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, može podnijeti zahtjev za zaključenje aneksa ugovora kojim se produžuje rok.

U pogledu visine naknade koju će biti dužan platiti investitor moguće je ugovoriti s vlasnicima ostalih posebnih dijelova građevine da se cjelokupna ili dio naknade svih suvlasnika koristi za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a za koje radove su sredstva pričuve nedostatna.

## **VIII. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA UPOTREBU GRAĐEVINE**

### **Članak 31.**

U postupcima utvrđivanja zemljišta za nužnu upotrebu građevine, pisano očitovanje za potrebe izdavanja posebnog uvjerenja o građevnoj čestici daje gradonačelnik za svaku građevinu zasebno, temeljem posebne geodetske podloge, cijeneći uvjete na terenu i pristup na javno prometnu površinu, kao i potrebu osiguranja dijela zemljišta koje je dokumentom prostornog planiranja namijenjeno za proširenje javne površine - prometnice i slično.

Zemljište za nužnu upotrebu građevine čini manipulativni prostor oko građevine, najviše do 3 metra (u pravilu 1,5 m), oko zidova građevine, vodeći pri tome računa o konfiguraciji terena, namjeni građevine i položaju pomoćnih objekata.

### **Članak 32.**

Iznimno od uvjeta iz članka 31. ove Odluke, zemljište za redovnu upotrebu zgrade, pored nužne »okućnice«, može imati i veću površinu kada je vlasnik građevine zainteresiran za kupnju nekretnine u vlasništvu Grada koja ulazi u željenu površinu zemljišta za redovnu upotrebu građevine.

U slučaju iz prethodnog stavka prijedlog zemljišta za redovnu upotrebu građevine utvrđuje se po pravilima iz članka 31. ove Odluke i prodaje putem natječaja, sukladno odredbama ove Odluke, uz naznaku "zemljište za redovnu upotrebu zgrade" a natječaj se provodi temeljem podataka iz posebne geodetske podloge.

### **Članak 33.**

U slučaju kada vlasnik građevine nije zainteresiran za kupnju dijela zemljišta koje je veće od uvjeta iz članka 31., stavka 2., ali je zidom ili drugom prirodnom barijerom odijeljeno od ostalog zemljišta Grad će:

- ukloniti zidove i druge prirodne barijere te takvu površinu pretvoriti u javnu površinu gdje je god to moguće,
- odobriti vlasniku daljnje korištenje tog zemljišta uz naknadu po pravilima za zakup, o čemu će se sklopiti poseban ugovor.

## **IX. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 34.**

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

**Predsjednik  
Bruno Marić, bacc. iur.**