

## 14.

Na temelju članka 35., stavka 2. u svezi sa stavkom 8. 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, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 35., stavka 1., točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/2001, 60/2001, 129/2005, 36/2009, 109/2007, 125/2008, 150/2011, 144/2012, 123/2017, 98/2019, 144/2020) i članka 30. Statuta Grada Kastva („Službene novine Primorsko-goranske županije” broj 04/18 i 36/18 i „Službene novine Grada Kastva“ broj 05/20 i 03/21), Gradsko vijeće Grada Kastva, na 24. sjednici, održanoj 30. studenog 2023. godine, donosi

### ODLUKU

#### o raspolaganju nekretninama i pokretninama Grada Kastva

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

(1.) Ovom Odlukom uređuju se ovlasti, uvjeti, postupci i načini postupanja tijela Grada Kastva (dalje u tekstu: Grad) u vezi s upravljanjem i raspolaganjem nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada.

(2.) Odredbe ove Odluke koje se odnose na nekretnine na odgovarajući način primjenjuju se i na raspolaganje pokretninama.

(3.) Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija, uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva ili pripremu zemljišta, a koji se uređuju u skladu s posebnim zakonima niti na postupke kupoprodaje i davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova, davanja na korištenje i privremeno korištenje javnih površina i zemljišta te druga raspolaganja koja se uređuju u skladu s posebnim aktima Grada.

##### Članak 2.

(1.) Raspolaganje nekretninama, u smislu ove Odluke, smatra se prodaja nekretnina, zamjena nekretnina, stjecanje nekretnina za korist Grada, darovanje nekretnina, osnivanje prava služnosti ili tereta na nekretninama, osnivanje prava građenja na nekretninama, razvrgnuće suvlasničke zajednice te zakup zemljišta i zgrada izgrađenih na njemu.

(2.) Smatra se da je upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana ako se nekretninama upravlja radi izgradnje predškolskih i školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture, zdravstva, športa, izgradnje sportskih objekata, objekata komunalne infrastrukture, vjerskih objekata te drugih objekata čija izgradnja doprinosi općenitom unapređenju općih, gospo-

darskih, kulturnih i socijalnih uvjeta života na području Grada.

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

- rješavanje odnosa proizašlih iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji društveno vlasništvo (»Narodne novine« broj 27/91, 33/92, 43/92 - proć. tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
- zaključenje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili se mijenjaju odredbe o načinu isplate kupoprodajne cijene (npr. kod obroćne otplate) ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora,
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade te elaborata za uris objekata i prometnica kao i etažnih elaborata,
- 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), bez obzira da li se nakon tog usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Grada smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vidljivo na terenu ili se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodeta ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima to može utvrditi,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,
- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Grada koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Grada, bez obveze plaćanja naknade, mogu čistiti korov, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, a sve 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 koje Grad ima u vlasništvu ili suvlasništvu, osim u slučaju 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 smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Grada,
- davanje pismenog očitovanja kod utvrđivanja zemljišta za redovnu upotrebu građevine ili suglasno-

sti za pokretanje postupaka povezivanja zemljišnih knjiga i knjige položenih ugovora.

#### Članak 3.

(1.) Nekretninama u vlasništvu Grada upravlja i raspolaže gradonačelnik Grada Kastva (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti.

(2.) Odluke o stjecanju, otuđenju i drugom raspolaganju nekretninama Grada donosi Gradonačelnik kada se radi o nekretninama čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 EUR Gradonačelnik može odlučivati najviše do 132.722,81 EUR, a ako je taj iznos manji od 9.290,60 EUR tada može odlučivati najviše do 9.290,60 EUR.

(3.) Odluke o stjecanju, otuđenju i drugom raspolaganju nekretninama Grada čija je pojedinačna vrijednost veća od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka donosi Gradsko Vijeće Grada.

(4.) Stjecanje i otuđenje nekretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

(5.) U slučaju da je odluku o raspolaganju odnosno raspisivanju natječaja za raspolaganje nekretninom sukladno stavku 2. ovog članka donio Gradonačelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o prodaji donosi Gradsko vijeće.

#### Članak 4.

(1.) Nekretnine u vlasništvu Grada nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni u natječajnom postupku koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene od strane ovlaštenog procjenitelja prije objave natječaja.

(2.) Iznimno od odredbe prethodnog stavka ovog članka, raspolaganje nekretninama može se vršiti izravnom pogodbom uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene od strane ovlaštenog procjenitelja, kada je to Zakonom ili ovom Odlukom izričito propisano, o čemu odluku donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

(3.) Tržišna cijena nekretnine u smislu ove Odluke jest cijena izražena u novcu utvrđena na temelju procjene ovlaštenog procjenitelja sukladno važećim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

#### Članak 5.

(1.) Grad može stjecati nekretnine u vlasništvo kada je to u interesu Grada ili općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana grada ili je propisano zakonom.

(2.) Grad može na nekretninama u vlasništvu trećih osoba osnovati pravo služnosti, pravo tereta ili pravo građenja, uzeti nekretninu u zakup, najam ili na korištenje.

(3.) Odluke o raspolaganjima iz stavaka 1. i 2. ovog članka donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

## II. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak 6.

(1.) Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Grada donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke:

- 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 poslovnih i stambenih objekata, izgradnju 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 i privođenje namjeni utvrđenoj prostorno-planskom dokumentacijom nesvrshodno i neracionalno,
  - u drugim slučajevima određenim zakonom ili posebnim odlukama Grada.
- (2.) Nekretnine u vlasništvu Grada Kastva prodaju se na sljedeće načine:
- putem javnog natječaja – prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem ili
  - neposrednom pogodbom.

(3.) O načinu provođenja javnog natječaja odlučuje Gradonačelnik svojom odlukom.

#### **Prodaja nekretnina putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda**

#### Članak 7.

(1.) Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina donosi Gradonačelnik nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine po ovlaštenom procjenitelju odnosno kada tržišna vrijednost nekretnine prelazi iznos kojim Gradonačelnik može raspolagati, nakon što ga na isto ovlasti Gradsko Vijeće odlukom iz članka 3., stavka 3. ove Odluke.

(2.) Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obvezno sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnine, broj zemljišnoknjižne čestice, zemljišnoknjižnog uloška, katastarsku općinu, površinu nekretnine, suvlasnički dio, etažu, eventualne terete na istoj i slično),
- početnu cijenu nekretnine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom

roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene

- naznaku da će se povrat jamčevine izvršiti u korist računa s kojeg je uplaćena u slučaju da ponuđač ne bude izabran,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo prodavatelja da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača, te da pritom ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni troškove sudjelovanja ponuditelja u natječaju.

(3.) Odluka o raspisivanju natječaja po potrebi može sadržavati i druge posebne uvjete i odredbe.

#### Članak 8.

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

(2.) Iznimno, u slučajevima propisanim zakonom i u ostalim posebno opravdanim slučajevima, kupoprodajnu cijenu kupac može isplatiti u obrocima o čemu odluku donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

(3.) Načine i uvjete plaćanja u slučajevima iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuje nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke odlukom o prodaji nekretnine.

#### Članak 9.

Određbe ove Odluke koje se odnose na provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina na odgovarajući način primjenjuju se i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama putem javnog natječaja.

#### Članak 10.

(1.) Javni natječaj obvezno sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnine, broj zemljišnoknjižne čestice, zemljišnoknjižnog uloška, katastarsku općinu, površinu nekretnine, suvlasnički dio, etažu, eventualne terete na istoj i slično),
- namjenu nekretnine sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji i važeću prostorno-plansku dokumentaciju,
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda i način dostave ponude,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
- naznaku da će se povrat jamčevine izvršiti u korist računa s kojeg je uplaćena u slučaju da ponuđač ne bude izabran,
- mjesto, datum i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom natječaju,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da se nekretninom raspolaze u zatečenom

stanju („viđeno-kupljeno“),

- rok zaključenja ugovora o kupoprodaji,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis prava vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i kamate obračunate na zakašnjestu uplatu),
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko padne u zakašnjenje s plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezanih kamata od dana dospjeća do dana plaćanja,
- pravo prodavatelja da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača, te da pritom ne snosi nikakvu odgovornost prema ponuditeljima kao ni troškove sudjelovanja ponuditelja u natječaju,
- pravo Grada da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, te da pritom ne snosi nikakvu odgovornost prema izabranom ponuditelju,
- pravo prodavatelja da, kada kupac padne u zakašnjenje s plaćanjem više od 45 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
- odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog natječaja,
- odredbu da punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) je dužan najkasnije do otvaranja pisanih ponuda Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje, ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati otvaranju pisanih ponuda;
- izreku da se obavijest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku a da se tekst javnog natječaja objavljuje na oglasnoj ploči Grada i na internetskim stranicama Grada.

(2.) Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete i odredbe.

(3.) Ukoliko je natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju gospodarskih ili društvenih djelatnosti natječaj može sadržavati i odredbu za dostavom detaljnog opisa sadržaja koji bi se na njoj izgradili.

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

(5.) Rok za davanje ponuda počinje teći od prvoga sljedećeg dana nakon objave obavijesti o raspisivanju javnog natječaja u dnevnom tisku.

#### Članak 11.

Početna vrijednost nekretnine u javnom natječaju utvrđuje se kao tržišna cijena koja ne može biti niža, ali može biti viša od procjene ovlaštenog procjenitelja ukoliko tako odluči nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

## Članak 12.

- (1.) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana računajući od prvoga sljedećeg dana nakon objave obavijesti o raspisivanju javnog natječaja u dnevnom tisku.
- (2.) Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda u zatvorenoj koverti, s oznakom »ne otvaraj – ponuda za javni natječaj – nekretnine«, dostavljenih poštom na adresu Grada ili osobno u pisarnicu Grada. Natječaj se može provesti i usmenim javnim nadmetanjem, sukladno odredbama članka 18. ove Odluke.

## Članak 13.

- (1.) Prilikom podnošenja ponuda za natječaj natjecatelj plaća jamčevinu koja iznosi 10% od utvrđene početne cijene.
- (2.) Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.
- (3.) Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene.
- (4.) Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.
- (5.) Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju raskida ugovora zbog kašnjenja ponuditelja u plaćanju više od 45 dana.
- (6.) Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije jamčevina se vraća u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

## Članak 14.

- (1.) 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.
- (2.) U slučaju iz članka 8., stavka 2. ove Odluke, plaćanje kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu, može se utvrditi u jednakim obrocima, uz plaćanje kamata u visini eskontne stope HNB-a. Ukoliko kupac padne u zakašnjenje s uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu u cijelosti s prvim narednim danom nakon isteka roka do kojeg je kupac bio dužan platiti taj obrok.
- (3.) Ukoliko kupac padne u zakašnjenje s plaćanjem kupoprodajne cijene sukladno stavku 1. i 2. ovog članka dužan je platiti zateznu kamatu, utvrđenu na način propisan zakonom, od dana dospijevanja do dana plaćanja.
- (4.) U slučaju da kupac padne u zakašnjenje s plaćanjem više od 45 dana od isteka roka iz stavka 1. ili više od 45 dana od dospijevanja prvog obroka u slučaju obročne otplate iz stavka 2. ovog članka, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu te ponuditi

nekretninu sljedećem najpovoljnijem natjecatelju koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je ponuđena cijena jednaka ili veća od početne te da ispunjava sve druge uvjete natječaja.

(5.) U slučaju obročne otplate, kupac se uvodi u posjed nekretnine na dan zaključenja ugovora, ako ugovorom o kupoprodaji nije drugačije određeno, s tim da mu je do isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene izričito zabranjeno otuđiti i opteretiti nekretninu bez prethodne pisane suglasnosti Gradonačelnika.

## Članak 15.

- (1.) Natječajni postupak provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri člana imenovanih od strane Gradonačelnika.
- (2.) Povjerenstvo u postupku javnog otvaranja ponuda vodi zapisnik o javnom otvaranju ponuda u kojem utvrđuje je li natječaj propisno objavljen, broj i vrijeme prispjelih ponuda, ponuditelje, popisuje priloženu dokumentaciju uz ponude, prisutne ovlaštene predstavnike ponuditelja te jesu li ponude predane u roku. Zapisnik potpisuju svi članovi Povjerenstva i prisutni ovlašteni predstavnici ponuditelja.
- (3.) Neposredno nakon javnog otvaranja ponuda Povjerenstvo pregledava i ocjenjuje dokumentaciju koja je priložena uz prijavu na natječaj kao i jesu li ponude u skladu s raspisanim uvjetima natječaja te potom zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg natjecatelja cijeneći sve elemente ponude, osobito visinu ponuđene kupoprodajne cijene. Zapisnik potpisuju svi članovi Povjerenstva.
- (4.) Nakon što Povjerenstvo zapisnikom o pregledu i ocjeni ponuda odredi najpovoljnijeg natjecatelja, Gradonačelnik na temelju istoga donosi odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.
- (5.) Ako se prodaja nekretnina vrši usmenim javnim nadmetanjem Povjerenstvo vodi zapisnik o usmenom javnom nadmetanju kojeg potpisuju svi članovi Povjerenstva i prisutni ovlašteni predstavnici natjecatelja.

## Članak 16.

- (1.) Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenu u natječaju.
- (2.) Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je prva zaprimljena ukoliko ispunjava sve uvjete natječaja.
- (3.) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći natjecatelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je ponuđena cijena jednaka ili veća od početne te da ispunjava sve druge uvjete natječaja.
- (4.) U slučaju da nakon provedenog natječajnog postupka prodaje nekretnine nije bilo zainteresiranih ponuđača,

Gradonačelnik će odlučiti hoće li natječaj poništiti ili će poništiti natječaj i raspisati novi natječaj na temelju već donesene odluke o prodaji.

#### Članak 17.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti će se u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

### Prodaja nekretnina usmenim javnim nadmetanjem

#### Članak 18.

(1.) Na prodaju nekretnina usmenim javnim nadmetanjem na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članka 7. do članka 17. ove Odluke.

(2.) Usmenom javnom nadmetanju mogu pristupiti ponuditelji ili njihovi punomoćnici (punomoć mora bit ovjeren a te predana najkasnije na javnom otvaranju ponuda) koji su predali prijavu za sudjelovanje u javnom nadmetanju. Natjecanje usmenim nadmetanjem održat će se za nekretnine iz Natječaja ako se za te nekretnine prijavi najmanje dva ponuditelja koja ispunjavaju uvjete iz Natječaja, u suprotnom natječaj se poništava.

(3.) Usmeno javno nadmetanje provodi se na način da predsjednik povjerenstva objavljuje početnu cijenu nekretnina i poziva ponuditelje da stave ponudu na taj iznos.

(4.) Usmeno javno nadmetanje provodi se pojedinačno usmenom ponudom povećanjem početnog iznosa odnosno zadnje dane ponude. Ponuditelji usmeno, jedan po jedan, daju u zapisnik svoje usmene ponude, tako da iskazana ponuda cijene nekretnine ne može biti manja od početne objavljene odnosno zadnje ponudene. Svako povećanje iznosa usmene ponude odrediti će se u natječajnom postupku.

(5.) Isti ponuditelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopce.

(6.) Usmeno javno nadmetanje okončat će se po isteku dvije (2) minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude, te će se odluka o zatvaranju usmenog javnog nadmetanja unijeti u zapisnik.

### Prodaja nekretnina neposrednom pogodbom

#### Članak 19.

(1.) Raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom dopušteno je samo u slučajevima i pod uvjetima propisanim posebnim zakonima. Povodom zahtjeva zainteresirane osobe odluku o raspolaganju nekretninom neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke. Na sklapanje ugovora, rokove, tržišnu vrijednost nekretnine, plaćanje cijene za nekretnine kojima se raspolagalo neposrednom pogodbom, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe glave II. ove Odluke.

(2.) Zahtjev za kupnju neposrednom pogodbom podnosi zainteresirana fizička ili pravna osoba, s obrazloženjem razloga za kupnju. Uz zahtjev za kupnju neposrednom pogodbom mora se priložiti i prijedlog formiranja građevne čestice ili druga odgovarajuća geodetska podloga s iskazanim površinama.

### III. ZAMJENA NEKRETNINA

#### Članak 20.

(1.) Grad može zamjenjivati nekretnine s nekretninama u vlasništvu drugih osoba radi:

1. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima;

2. okrupnjivanja zemljišta u vlasništvu Grada, a korist stjecanja nekretnine u vlasništvu je veća ili jednaka od koristi koju Grad ima od vlasništva nekretnine koju zamjenjuje,

3. kada je mogućnost zamjene propisana posebnim propisom ili sukladno posebnom propisu postoji obveza otkupa od strane Grada ili obveza prijenosa nekretnine u vlasništvo Grada a zamjena nekretnina predstavlja manji teret za proračun Grada ili u postupku izvlaštenja,

4. rješavanja imovinskopravnih sporova te u slučajevima kada je to od bitnog interesa za Grad (npr. za potrebe prostornog uređenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice, formiranja građevinske parcele, gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata javne namjene, okrupnjivanja poljoprivrednog zemljišta ili formiranja većih površina građevinskog zemljišta i dr.).

5. razvrgnuća suvlasničke zajednice u slučaju iz članka 25., stavka 3. ove Odluke.

#### Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, a iznimno, izravnim pogodbom u slučajevima propisanim u članku 20., stavku 1., podstavku 3. ove Odluke.

#### Članak 22.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine.

#### Članak 23.

(1.) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu.

(2.) Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se može isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

## Članak 24.

Na provođenje javnog natječaja za zamjenu nekretnina kao i na sklapanje ugovora o zamjeni na odgovarajući način primjenjuju se odredbe o prodaji nekretnina iz glave II. ove Odluke.

**IV. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE NA NEKRETNINAMA**

## Članak 25.

(1.) Razvrgnuće ili dioba može se provesti izravnim pregovorima i u sporazumu sa suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo ili sudskim putem. Suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća, u granicama mogućeg i dopuštenog.

(2.) Suvlasnička zajednica nekretnina razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnina kada je to moguće.

(3.) U slučaju da geometrijska dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

(4.) Suvlasnička zajednica nekretnina može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća, ako nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad.

(5.) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz članka 3. ove Odluke o razvrgnuću suvlasničke zajednice na način iz stavka 3. i 4. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

## Članak 26.

(1.) Grad će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica geometrijskom diobom na nekretninama na kojima se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, javnih ili drugih objekata ili javnih zelenih površina od značaja za Grad, u kojem slučaju snosi troškove izrade dokumentacije nužne za izradu i provedbu parcelacijskog elaborata i ostale troškove.

(2.) Ukoliko geometrijsku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za izradu i provođenje parcelacijskog elaborata i ostalih troškova, ukoliko se drugačije ne dogovore.

**V. ZAKUP ZEMLJIŠTA I ZGRADA IZGRAĐENIH NA ZEMLJIŠTU**

## Članak 27.

Zemljište i zgrade izgrađene na zemljištu u svojem vlasništvu Grad može dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom ili odluke nadležnog tijela.

## Članak 28.

(1.) Zemljište i zgrade izgrađene na zemljištu u vlasništvu Grada daju se u zakup putem javnog natječaja.

(2.) Odluku o davanju u zakup donosi Gradonačelnik.

(3.) Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih građevinskih radova. Iznimno, na zemljištu koje se daje u zakup može se uz prethodnu pisanu suglasnost Grada dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni da bi se zemljište privelo namjeni u svrhu za koju je dano u zakup, bez prava na povrat ulaganja. Uz zahtjev za davanje suglasnosti zakupnik je dužan priložiti odgovarajuću dokumentaciju kojom raspolaže (idejno rješenje, hortikulturalno rješenje i sl.).

## Članak 29.

Zgrade, prostori i objekti u vlasništvu Grada Kastva mogu se dati na korištenje za javne, obrazovne, zdravstvene, civilne, društvene, sportske i neprofitne svrhe (dom zdravlja, sportski i rekreacijski objekti, škole, vrtići, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači JLP(R)S, društveni domovi, vatrogasni domovi i dr.), neposredno, s ili bez plaćanja naknade, na temelju odluke Gradonačelnika.

## Članak 30.

Na postupak davanja u zakup odnosno na korištenje zemljišta i zgrada na zemljištu na odgovarajući način primjenjuju se odredbe Odluke o davanju na korištenje površina javne namjene i zemljišta u vlasništvu Grada Kastva („Službene novine Grada Kastva“ broj 7/23).

**VI. PRAVO SLUŽNOSTI**

## Članak 31.

(1.) Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima mogu se osnivati, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodova, vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, elektroničke komunikacijske infrastrukture, građevina od javnog interesa, formiranja kolnih pristupa, postavljanja druge komunalne infrastrukture, sporazumnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa ili za svaku razumnu svrhu, u skladu s dokumentima prostornog uređenja Grada te propisima.

(2.) Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima. Iznimno, može se raspisati i javni natječaj u slučaju kada za osnivanje tog prava postoji interes najmanje dva korisnika.

(3.) Odluku o osnivanju prava služnosti, ovisno o visini naknade, donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, a kad se služnost osniva bez naknade, odluku donosi Gradonačelnik.

(4.) Temeljem odluke o osnivanju prava služnosti iz prethodnog stavka ovog članka, Gradonačelnik i stjecatelj prava služnosti sklapaju ugovor kojim međusobno uređuju svoja prava i obveze.

(5.) Ugovorom će se utvrditi pravo Grada da ukine osnovanu služnost ukoliko ona izgubi razumnu svrhu radi koje je osnovana.

#### Članak 32.

(1.) Za ustanovljenu služnost plaća se naknada Gradu, osim ako nije drukčije određeno posebnim propisima ili odlukom nadležnog tijela iz članka 3. ove Odluke.

(2.) Naknadu za osnovano pravo služnosti plaća ovlaštenik prava služnosti u visini koju procjenjuje ovlašten procjenitelj odnosno u visini naknade postignute javnim natječajem ili na način utvrđen posebnim propisima ili aktima Grada.

(3.) Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno za cijeli vremenski period na koje je osnovano ili u jednakim mjesečnim ili godišnjim iznosima ovisno o visini naknade.

(4.) Ovlaštenik prava služnosti dužan je uz naknadu iz stavka 1. nadoknaditi i troškove procjemenog elaborata i izrade geodetskog elaborata, ukoliko isti nastanu.

#### Članak 33.

(1.) Pravo služnosti na nekretninama može se osnovati na određeno ili neodređeno vrijeme.

(2.) Na neodređeno vrijeme može se osnovati samo služnost koja se, sukladno posebnim propisima, osniva bez naknade ili ako tako izričito odredi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

(3.) Prethodni stavci ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na slučaj zasnivanja prava osobnih služnosti.

(4.) Postupak i određivanje visine naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama radi polaganja elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) i druge opreme te pristup i zajedničko korištenje istih uređuje se općim aktom Grada.

### VII. ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)

#### Članak 34.

(1.) Na nekretninama u vlasništvu Grada može se dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo, hipoteka) u korist drugih osoba, ukoliko je to u interesu za ostvarivanje funkcija Grada ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Grada (npr. financiranje izgradnje ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme i slično).

(2.) Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o visini hipoteke.

### VIII. PRAVO GRAĐENJA NA NEKRETNINI

#### Članak 35.

(1.) Na nekretninama u svom vlasništvu Grad može osnovati pravo građenja u korist druge fizičke ili pravne osobe radi građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

(2.) Pravo građenja na nekretnini Grada daje se na osnovi javnog natječaja, a iznimno bez provedbe javnog natječaja kada je propisano zakonom ili posebnim propisima.

(3.) Na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke koje se odnose na raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnina, uz primjenu odredbi ove glave i odredbi o pravu građenja sukladno zakonu i posebnim propisima.

(4.) Pravo građenja na zemljištu osniva se na određeno vrijeme, a iznimno i na neodređeno.

(5.) Rok na koji se osniva pravo građenja kao i sve druge bitne elemente, odlukom utvrđuje nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, dok se međusobni odnosi reguliraju ugovorom o osnivanju prava građenja. Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama zakona.

(6.) Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt prelazi u vlasništvo Grada, slobodan od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz mogućnost Grada dati nositelju prava građenja onoliko naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje.

#### Članak 36.

(1.) Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada, osim kad je drukčije propisano.

(2.) Visinu naknade i način njezina plaćanja za osnovano pravo građenja utvrđuje nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke na temelju nalaza ovlaštenog procjenitelja. Početna visina naknade ne može biti niža, ali može biti viša od naknade utvrđene po ovlaštenom procjenitelju.

(3.) O oslobađanju od plaćanja naknade odlučuje nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke i to kada se radi o osnivanju prava građenja u korist pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

(4.) Naknada za osnovano pravo građenja može se utvrditi u jednokratnom iznosu ili u jednakim mjesečnim ili godišnjim obrocima. Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se način plaćanja, broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

#### Članak 37.

(1.) Javni natječaj sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnine, broj zemljišnoknjižne čestice, zemljišnoknjižnog uloška, katastarsku općinu, površinu nekretnine,

suvlasnički dio, etažu, adresu ili područje mjesnog odbora na kojem se nekretnina nalazi, eventualne terete na istoj i slično),

- rok na koji se osniva pravo građenja,
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje prijave, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave obavijesti o raspisivanju javnog natječaja u dnevnom tisku,
- visinu jamčevine i oznaku računa Grada na koji se ista uplaćuje,
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu tko može sudjelovati na natječaju,
- 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 uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu o pravu Grada da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja, a da pritom Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecatelju niti troškove sudjelovanja u natječaju i pripreme dokumentacije za natječaj,
- odredbu o pravu Grada da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, a da pritom Grad ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecatelju,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu,
- odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerene preslike potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana,
- odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
- odredbu o obvezi dostave dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,
- odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog natječaja,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati.

(2.) Javni natječaj može sadržavati:

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Grada,

- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Grada ugovor može raskinuti,
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
- napomenu da se ugovor o osnivanju prava građenja može raskinuti ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje gradnje, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja može 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,
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Gradu prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz mogućnost Grada nositelju prava građenja dati onoliko naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje,
- odredbu o obvezi plaćanja troška izrade procjembenog elaborata kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine odnosno naknada za osnivanje prava građenja,
- obvezu dostave osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije ili zadužnice ili bjanko zadužnice,
- druge uvjete i odredbe.

(3.) Tekst natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči Grada i internet stranicama Grada, a obavijest o objavljenom natječaju u dnevnom tisku.

(4.) Po provedenom javnom natječaju i donošenju odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja sklopit će se ugovor kojim će se urediti međusobna prava i obveze ugovornih strana.

## IX. PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE

### Članak 38.

Grad Kastav 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, ukoliko isto dozvole svi ostali suvlasnici građevine (izvanredno upravljanje).



**X. DAROVANJE NEKRETNINA**

## Članak 39.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave kada je to opravdano i obrazloženo razlozima poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka svih krajeva Grada Kastva.

## Članak 40.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom,
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom,
- 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 jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje,
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo,
- provođenja programa demografske obnove,
- provođenja programa gospodarenja otpadom,
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine.

## Članak 41.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 39. ove Odluke u kojem mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

## Članak 42.

(1.) Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje. Odluku o darovanju nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine.

(2.) Nekretnina u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko pravne osobe iz članka 39. ove Odluke imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

**XI. PRIHODI I RASHODI**

## Članak 43.

(1.) Prihod od nekretnina u vlasništvu Grada prihod je gradskog proračuna.

(2.) Sve troškove u postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada snosi stjecatelj prava (naknade, porezi, geodetski troškovi kao što su formiranje čestice, geodetski elaborati, izrada posebne geodetske podloge, parcelacije, troškovi procjene nekretnina, javnobilježnički troškovi, troškovi provedbe u katastru i zemljišnoj knjizi, objava natječaja osim u slučaju poništenja istog i sl.), osim ako se drugačije ne ugovori.

**XII. ZAVRŠNE ODREDBE**

## Članak 44.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Kastva („Službene novine PGŽ“ br. 32/10, 41/11, 40/13 i 2/14).

## Članak 45.

Pravni poslovi sklopljeni na određeno vrijeme temeljem Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Kastva („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 32/10, 41/11, 40/11, 40/13 i 2/14) ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.

## Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Grada Kastva«.

*KLASA: 021-05/23-01/09*

*UR. BROJ: 2170-07-02/14-23-29*

*Kastav, 30.11.2023. g.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

**Predsjednica Gradskog vijeća  
Mirela Smojver, dipl. iur.**