



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



**GRAD ČABAR**

**Gradonačelnik**

Čabar, 29. siječnja 2018. godine

**Gradsko vijeće grada Čabra  
n/r predsjednice Vazme Malnara**

Na temelju članka 57. Statuta grada Čabra ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 33/09, 28/10, 27/12, 14/13 i 10/16) podnosim Gradskom vijeću grada Čabra na razmatranje i usvajanje prijedlog Odluke o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu grada Čabra

Za izvjestiteljicu određujem Ivanu Lakota.

Gradonačelnik:  
**Kristijan Rajšel, prof., v.r.**

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17) i članka 37. Statuta grada Čabra (»Službene novine PGŽ« broj 33/09, 28/10, 27/12, 14/13 i 10/16) Gradsko vijeće grada Čabra, na sjednici održanoj 30. siječnja 2018. godine donijelo je

**ODLUKU**  
**o raspolaganju i upravljanju zemljištem**  
**u vlasništvu grada Čabra**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se načini, uvjeti i postupak prodaje i drugi oblici raspolaganja zemljištem u vlasništvu grada Čabra.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na davanje u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada namijenjenih za postavu privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta.

**Članak 2.**

Građevinskim zemljištem smatra se zemljište unutar i izvan građevinskog područja, koje je izgrađeno ili dokumentom prostornog uređenja namijenjeno za građenje građevina i uređenje javnih površina, a nalazi se unutar područja granica grada Čabra (u daljnjem tekstu: Grad).

**Članak 3.**

Gradonačelnik Grada je nositelj vlasničkih prava na zemljištu u vlasništvu grada Čabra, 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, a najviše do 70.000,00 kuna te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu.

U slučaju kada iznosi iz st. 1. ovog članka prelaze utvrđene iznose, odluku od stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Gradsko vijeće grada Čabra.

**II. CIJENA ZEMLJIŠTA**

**Članak 4.**

Cjenik zemljišta po pojedinom obliku raspolaganja reguliran je zasebnom Odlukom Gradskog vijeća.

Prodajna cijena zemljišta obračunava se po metru kvadratnom zemljišta i utvrđuje na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.

Odluka iz st. 2. ovog članka objavljuje se u »Službenim novinama grada Čabra«.

Prodajna cijena zemljišta iz stavka 2. ovog članka plaća se odjednom.

**III. NAČIN, UVJETI, POSTUPAK I OBLICI RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM**

### **Članak 5.**

Zemljište na kojem ima pravo vlasništva, Grad prodaje odnosno istim na drugi način raspolaže temeljem javnog natječaja ako zakonom i ovom odlukom nije drugačije određeno.

### **Članak 6.**

Odluku o raspisivanju i provođenju natječaja donosi gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće sukladno čl. 3. stavku 2. ove Odluke.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

Postupak i uvjeti natječaja, objavljuju se na službenim stranicama Grada te oglasnoj ploči, a obavijest o natječaju objavljuje u dnevnom tisku.

Natječaj je otvoren najmanje 8 dana računajući od prvog sljedećeg dana od dana objave u dnevnom tisku.

### **Članak 7.**

Javni natječaj iz članka 6. ove Odluke provodi povjerenstvo za provođenje natječaja kojeg imenuje gradonačelnik za svaki natječaj zasebno.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo donosi zaključak većinom glasova svih članova.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi gradonačelnik na prijedlog povjerenstva.

### **Članak 8.**

Tekst objave natječaja na službenim stranica Grada sadrži sljedeće:

1. Uvjete javnog natječaja:

- pravo učešća na javnom natječaju,
- visinu i način plaćanja jamčevine,
- način i rok podnošenja ponuda,
- mjerila za odabir najpovoljnije ponude.

2. Podatke o zemljištu:

- oznaku i površinu zemljišta,
- podatke o lokaciji,
- podatke iz prostorno planske dokumentacije o namjeni zemljišta.

3. Podatke o cijeni:

- početni iznos cijene po metru kvadratnom
- pojedinačni iznos licitiranja u postupku otvaranja ponuda

4. Podatke za sklapanje ugovora:

- rok za sklapanje ugovora,

5. Posebne uvjete (po potrebi).

### **Članak 9.**

Pismena prijava na natječaj mora sadržavati:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba,
- presliku rješenja o upisu u sudski registar za pravne osobe odnosno obrtni registar za fizičke osobe obrtnike,
- visinu ponudene cijene po metru kvadratnom zemljišta,
- adresu prebivališta,
- broj tekućeg računa za fizičke osobe odnosno žiro- računa za pravne i fizičke osobe koje obavljaju samostalnu djelatnost, u slučaju povrata jamčevine
- i druge tražene podatke ovisno o namjeni raspolaganja zemljištem.

### **Članak 10.**

O postupku otvaranja ponuda na javnom natječaju vodi se zapisnik u koji se unose podaci o mjestu i vremenu otvaranja ponuda, nazočnim članovima Povjerenstva, početnom iznosu cijene zemljišta ovisno o vrsti raspolaganja te pojedinačnom iznosu u postupku licitacije, podnesenim ponudama, obavijesti o povlačenju odnosno odustajanju, postupku licitacije, primjedbe natjecatelja, konačnoj postignutoj cijeni zemljišta te odabranom najpovoljnijem ponuditelju.

Nakon provedenog natječaja zainteresiranim ponuditeljima na njihov se zahtjev uručuje preslika zapisnika iz prethodnog članka ove Odluke.

### **Članak 11.**

Visinu jamčevine odlukom o raspisivanju natječaja za prodaju zemljišta određuje gradonačelnik, a ne može biti manja od 10% ukupno određene početne cijene zemljišta.

Jamčevina koju su uplatiti ponuditelji, a čije ponude nisu prihvaćene vraća se istima po završetku natječaja, a najkasnije u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Iznos jamčevine najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u ugovorenu cijenu zemljišta. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji ili drugom obliku raspolaganja zemljišta ili ne sklopi ugovor najkasnije u roku od 15 dana od dostavljene odluke gradonačelnika o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili nekog drugog roka kojeg odredi gradonačelnik, iznos jamčevine se ne vraća.

U slučaju iz st. 4. ovog članka gradonačelnik donosi odluku o sklapanju ugovora s prvim sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

### **Članak 12.**

Ugovor o kupoprodaji ili drugom obliku raspolaganja zemljišta sklapa se u pisanom obliku i ovjerava kod javnog bilježnika.

### **Članak 13.**

Zemljište u svom vlasništvu Grad može ugovorom opteretiti osnivanjem stvarnih tereta.

Sadržaj stvarnoga tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti opterećene nekretnine.

## **a) PRODAJA**

### **Članak 14.**

Odredbе članka 5. ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve kada pravo vlasništva na zemlju u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Grada.

Na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine, Grad će bez provođenja javnog natječaja prodati zemljište u svom vlasništvu i to:

- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,

- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu izgradila građevinu za stalno stanovanje bez dozvole za gradnju ili drugog odgovarajućeg akta, pod uvjetom da je građevina izgrađena 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 gradnju, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

## **b) ZAKUP**

### **Članak 15.**

Zemljište u svom vlasništvu Grad može dati u zakup:

1. radi uređenja građevne čestice u vlasništvu Grada na kojoj postoji izgrađena građevina u vlasništvu druge osobe,
2. radi uređenja i korištenja zemljišta u vlasništvu Grada koje graniči s zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,
3. radi korištenja zemljišta za potrebe postojeće građevine koja se koristi u svrhu stanovanja,
4. radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu,
5. radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
6. radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
7. radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup u smislu stavka 1. točke 5., 6. i 7. ovoga članka, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geometru, a na teret podnositelja zahtjeva zakupa.

### **Članak 16.**

Ugovor o zakupu sklapa se na vrijeme od najviše 10 godina.

Ugovorom iz stavka 1. ovoga članka utvrdit će se pravo Grada da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, u slučaju potrebe, odnosno interesa Grada za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa te u slučaju odluke Grada o drugoj namjeni zemljišta, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje te zemljište preda u posjed Gradu bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Početna visina zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno iznosi:

KULTURA ZEMLJIŠTA	ZAKUPNINA U KUNAMA
vrt – okućnica, neplodno i ostalo	1,00
oranica, livada, sjenokoša, pašnjak	0,50

Zakupnik tijekom zakupa, uporabom zemljišta, ne smije promijeniti kulturu /namjenu zemljišta.

## **c) PRAVO GRAĐENJA**

### **Članak 17.**

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

Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada kao vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja.

Vrijeme na koje se osniva pravo građenja te visinu naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se pojedinačnom Odlukom gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća sukladno čl. 3. ove Odluke.

Na postupak osnivanja prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 5. – 12. ove Odluke.

#### **Članak 19.**

Na sadržaj, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

### **d) SLUŽNOST**

#### **Članak 20.**

Na zemljištu u svom vlasništvu Grad može ugovorom osnivati služnosti .

Ugovor o osnivanju prava služnosti sklapa na neodređeno razdoblje, a isto se bilježi u zemljišnim knjigama kao teret.

Ugovorom se utvrđuje pravo Grada da ukine osnovanu služnost kada služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

#### **Članak 21.**

Na postupak osnivanja prava služnosti na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 5. – 12. ove Odluke, ukoliko zakonom nije drugačije propisano.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada u korist pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ne raspisuje se javni natječaj i ne plaća se naknada.

### **e) OTKUP**

#### **Članak 22.**

Za građenje građevina i objekata komunalne infrastrukture tei uređenje javnih površina kojih je investitor Grad kao i za pripremu zemljišta radi njegove prodaje ili osnivanja prava građenja Grad može otkupiti zemljište.

Odluku o kupnji i visini otkupne cijene zemljišta donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće sukladno odredbama čl. 3. ove Odluke.

#### **Članak 23.**

Grad Čabar će, u pravilu, otkupiti zemljište:

- za izgradnju građevina i objekata komunalne infrastrukture, objekata za zaštitu voda i objekata za zaštitu od štetnih djelovanja voda, po cijeni do 40,00 kn/m<sup>2</sup>.

U slučaju nemogućnosti postizanja dogovora sa vlasnikom zemljišta, otkupnu vrijednost procijeniti će nadležni sudski vještak.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, ukoliko troškovi procjene sudskog vještaka u iznose više od razlike ponudene i tražene cijene otkupa, gradonačelnik može prihvatiti ponudenu cijenu prodavatelja.

#### **Članak 24.**

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva bez naknade, u korist druge osobe, pod kumulativno ispunjenim sljedećim uvjetima:

- da je zemljište stekla u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova,
- ako je na zemljištu izgrađena građevina, da je ista izgrađena na temelju valjanog pravnog osnova (oblik i veličina parcele mora biti u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom),
- da ima zakonit, istinit i pošten posjed.

Upis prava vlasništva u zemljišne knjige u smislu stavka 1. ovoga članka, Grad će dozvoliti i osobi koja dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja zemljišta (nekretnine) od knjižnog prednika do sebe.

U svrhu upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, Grad i osoba iz stavka 1. i 2. ovoga članka sklopiti će ugovor o prijenosu prava vlasništva. Troškove prijepisa u potpunosti snosi osoba iz stavka 1. i 2. ovoga članka.

#### **Članak 25.**

Na zemljištu na kojem je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Grad, a koje je u postupku izdavanja rješenja o utvrđivanju građevne čestice nužne za redovnu uporabu građevine, odnosno postojeće stambene zgrade, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist vlasnika stanova odnosno (su)vlasnika postojeće stambene zgrade., izdavanjem suglasnosti Gradonačelnika sukladno zakonskim odredbama.

U svrhu upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, Grad i osobe iz stavka 1. ovoga članka sklopiti će ugovor o prijenosu prava vlasništva.

### **f) RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

#### **Članak 26.**

Razvrgnuće suvlasničke zajednice u skladu s prostornim planom provodi se izravnim pregovorima povodom prijedloga zainteresirane osobe ili Grada.

U slučaju da zainteresirane strane ne dogovore način i postupak razvrgnuća, isto će se provesti putem nadležnog suda.

### **IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 27.**

Do donošenja cjenika iz članka 4. stavka 1. početnu cijenu otkupa utvrdit će nadležni sudski vještak za svaki natječaj zasebno. Troškove procjene snosi kupac zemljišta.

#### **Članak 28.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupnji zemljišta i raspolaganju zemljištem u vlasništvu i posjedu grada Čabra („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 40/09, 07/11, 19/11, 17/14).

#### **Članak 29.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama grada Čabra«.

*KLASA: 406-01/18-01/01*  
*URBROJ: 2108-01/1-18-1*  
*Čabar, 30. siječnja 2018.*

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ČABRA**

Predsjednica  
Vazma Malnar, v.r.



## **OBAZLOŽENJE**

Pozivamo predstavnike zainteresirane javnosti da najkasnije do 30. siječnja 2018. godine do 10.00 sati, dostave svoje primjedbe ili prijedloge na predloženi tekst Statutarne odluke o izmjenama i dopunama Statuta grada Čabra, kako bi se isti mogli razmotriti i uvrstiti u raspravu na sjednici Gradskog vijeća na koju će se prijedlog uputiti radi donošenja.

Prijedlozi se mogu dostaviti putem e-maila: [info@cabar.hr](mailto:info@cabar.hr)