

Na temelju članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14), članka 48. stavka 1. točke 5. i stavka 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/20, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17) i članka 19. točke 2. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 11/13—pročišćeni tekst, 12/17, i 2/18) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 23. sjednici održanoj 29. studenoga 2019., donijelo je

O D L U K U

o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se način, uvjeti i postupci uređenja građevinskog zemljišta na području Grada Osijeka (u daljnjem tekstu: Grad), stjecanje građevinskog zemljišta i raspolaganje građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada te vođenje evidencije građevinskog zemljišta.

Članak 2.

Građevinskim zemljištem smatra se zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina.

Građevinsko područje određeno je prostornim planom na kojemu je izgrađeno naselje i područje planirano za uređenje, razvoj i proširenje naselja, a sastoji se od građevinskog područja naselja, izdvojenog dijela građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.

Članak 3.

Ovlasti za raspolaganje/upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada imaju Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće (nastavno: nadležno tijelo).

Članak 4.

Raspolaganje/upravljanje građevinskim zemljištem podrazumijeva sklapanje pravnih poslova koji imaju za posljedicu prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge fizičke ili pravne osobe, te prema ovoj odluci je:

1. prodaja građevinskog zemljišta
2. osnivanje prava građenja
3. osnivanje prava služnosti
4. zakup građevinskog zemljišta
5. zamjena građevinskog zemljišta
6. darovanje građevinskog zemljišta
7. razvrgnuće suvlasničke zajednice.

Grad može raspolagati/upravljati građevinskim zemljištem u svom vlasništvu i na druge načine određene posebnim propisima.

Članak 5.

Stjecanje građevinskog zemljišta prema ovoj odluci je:

1. kupnja
2. zamjena radi sklapanja nagodbe o naknadi za izvlaštenje davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine
3. prihvaćanje darovanja i ustupanje bez naknade.

Članak 6.

Odredbe ove odluke odnose se na sve fizičke i pravne osobe koji su državljani Republike Hrvatske, kao i na državljane država članica Europske unije i pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj i/ili državama članicama Europske unije, a koje mogu stjecati pravo vlasništva na području Republike Hrvatske.

Državljanin država članica Europske unije ili pravne osobe registrirane u državama članicama Europske unije će u postupanjima i natjecajima vezano uz primjenu odredbi ove odluke, priložiti onu dokumentaciju, dokaze, sredstva osiguranja, potvrde, izjave i sl. koji odgovaraju matičnoj državi Europske unije, prevedeno na hrvatski jezik.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati u postupanjima i natjecajima ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za raspolaganje/upravljanje građevinskim zemljištem na području Republike Hrvatske.

Članak 7.

Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, obuhvaćaju na jednak način i muški i ženski rod.

Članak 8.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada tijela nadležna za njegovo raspolaganje/upravljanje mogu otuđiti ili s njim na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odredba stavka 1. ovog članka ne odnosi se na pravne poslove koje međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

II. UREĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 9.

Građevinsko zemljište uređuje se radi njegova osposobljavanja za građenje, rekonstrukciju i korištenje zgrada u skladu s prostornim planom i poboljšanja uvjeta života i rada u naseljima.

Članak 10.

Uređenje građevinskog zemljišta je skup odluka, mjera i postupaka na temelju kojih se oprema zemljište, čime se osiguravaju uvjeti za gradnju i priključivanje na komunalnu infrastrukturu, odnosno omogućuje gradnja i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentima prostornog uređenja, poštujući redoslijed uređenja predviđen zakonom.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća slijedeće radnje i radove:

- izradu prostornih planova
- pribavljanje projekata i druge dokumentacije
- rješavanje imovinskopravnih odnosa u skladu s ovom odlukom i posebnim zakonima i ishodenje akata potrebnih za izvođenje/poduzimanje radnji i radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta
- građenje infrastrukture i građevina javne i društvene namjene, odnosno njihovu rekonstrukciju u skladu s posebnim propisima
- sanaciju terena (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.).

Grad uređuje građevinsko zemljište u skladu s Programom gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, Programom uređenja građevinskog zemljišta i temeljem sklopljenih ugovora o:

- financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja
- financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste
- ugovora o financiranju tehničke dokumentacije
- ugovora o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Investitor komunalne infrastrukture i sanacije terena u naselju je Grad ili trgovačko društvo koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost, a druge infrastrukture javnopravno tijelo ili druga osoba koja je istu prema posebnom propisu ovlaštena graditi.

Investitor komunalne infrastrukture može biti jedna ili više osoba čijem zemljištu ili građevini služi infrastruktura ako za to ima suglasnost Grada odnosno trgovačkog društva koje obavlja odgovarajuću komunalnu djelatnost.

Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja

Članak 11.

Troškove ili dio troškova potrebnih za izradu provedbenih dokumenata prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: plan) može snositi vlasnik zemljišta kojem to uređenje koristi ili druga zainteresirana osoba (u daljnjem tekstu: osiguravatelj sredstava) koja s Gradom sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu plana.

Osiguravatelj sredstava svoju namjeru financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izradu plana podnosi pismom namjere kojim izražava spremnost za financiranje uređenja građevinskog zemljišta za izradu plana.

Osiguravatelj sredstava uz pismo namjere prilaže slijedeće:

- detaljan opis zahvata u prostoru izrađen na razini tehničkog rješenja i prikazan na geodetskoj podlozi te obuhvat zemljišta koji je predmet ugovaranja
- dokumentaciju koju namjerava donirati Gradu (program za izradu plana, elaborati i sl.)
- prijedlog programa za izradu plana koji namjerava financirati
- izjavu kojom se osiguravatelj sredstava obvezuje sklopiti poseban ugovor kojim će se riješiti imovinsko-pravni odnosi s Gradom prodajom ili darovanjem zemljišta u svom

- vlasništvu za gradnju objekata komunalne infrastrukture i za gradnju građevina javne i društvene namjene i drugih sadržaja
- izvadak iz obrtnog registra, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik ili od strane javnog bilježnika ovjerena preslika obrtnice)
 - potvrdu o OIB-u za fizičke osobe
 - obrazac FINA-e BONPLUS, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik), za trgovačka društva i obrtnike koji posluju po Zakonu o porezu na dobit.

Grad neće razmatrati pismo namjere onog osiguravatelja sredstava koji je u stečaju, u postupku insolventnosti ili postupku likvidacije, ako njegovom imovinom upravlja stečajni upravitelj ili sud, ako je u nagodbi s vjerovnicima, ako su mu poslovne aktivnosti suspendirane ili ako je u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupak predviđenog nacionalnim zakonima ili drugim propisima.

Odredbe iz prethodnog stavka ovog članka primjenjuju se i na članak 21. ove odluke.

Članak 12.

Postupku ugovaranja izrade plana prethodi postupak pregovaranja, koji započinje nakon dostave potpune dokumentacije iz članka 11. ove odluke, u kojem upravni odjel nadležan za vlasničko-pravne odnose (nastavno: nadležni odjel) provodi imovinsko-pravnu analizu i financijsku analizu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

U postupanju iz stavka 1. ovog članka nadležni odjel pribavlja mišljenja ili procjene od nadležnih upravnih tijela za poslove komunalnog i prometnog gospodarstva, te graditeljstva i urbanizma, svatko u dijelu svoje nadležnosti, kako slijedi:

- o mogućnosti priključenja građevina i uređaja komunalne infrastrukture ili njihovih dijelova te drugih infrastrukturnih građevina planiranih programom za izradu plana na postojeće građevine i uređaje komunalne infrastrukture i druge infrastrukture izvan obuhvata predloženog plana
- procjenu iznosa komunalnog doprinosa za građevinu
- o mogućnosti priključenja nerazvrstane ceste na postojeće prometnice
- o usklađenosti prijedloga s prostornim planom
- procjenu svih troškova uređenja građevinskog zemljišta u obuhvatu plana.

Nadležni odjel obavlja i druge poslove potrebne za donošenje odluke o prihvatljivosti predloženog programa za izradu plana.

Članak 13.

Po primitku pisma namjere i provedenog pregovaračkog postupka gradonačelnik u roku od 60 radnih dana utvrđuje prihvatljivost predloženog programa za izradu plana.

Ukoliko se utvrdi da je predloženi program iz stavka 1. ovog članka prihvatljiv gradonačelnik će na prijedlog nadležnog odjela donijeti zaključak o sklapanju predugovora. U suprotnom donosi zaključak o odbijanju sklapanja predugovora.

Članak 14.

U Odluci o izradi plana koju donosi Gradsko vijeće, u dijelu o izvorima financiranja izrade plana, navest će se ime i prezime odnosno naziv osiguravatelja sredstava koji će po njenom donošenju s Gradom sklopiti ugovor.

Ugovor se sklapa u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu Odluke o izradi plana.

Članak 15.

Ugovorom o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu plana uređuju se odnosi između Grada i osiguravatelja sredstava u pogledu obveze bespovratnog financiranja troškova izrade plana, predaje izrađenog plana Gradu i druga prava i obveze koje proizlaze iz ugovornog odnosa.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka osobito sadrži:

- naziv, odnosno ime i adresu stranaka
- naziv i obuhvat plana čija se izrada financira i osnovne smjernice za njegovu izradu značajne za obje stranke
- obvezu Grada donijeti plan i utvrditi rok za njegovo donošenje
- vrstu i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta koje se obvezuje izvršiti Grad, odnosno zainteresirana osoba
- iznos, način i rok plaćanja troškova uređenja zemljišta koji se obvezuje platiti vlasnik zemljišta kojem je to u interesu, odnosno zainteresirana osoba.

Ugovor o financiranju izrade tehničke dokumentacije potrebne za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste

Članak 16.

Nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopit će ugovor o financiranju izrade tehničke dokumentacije potrebne za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste.

Ugovor o financiranju izrade tehničke dokumentacije potrebne za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste sklopit će se u slučaju da financiranje tehničke dokumentacije nije obuhvaćeno ugovorom iz članka 20. stavka 1. ove odluke.

Ugovor mora sadržavati tehničku dokumentaciju i za uređenje javne površine ako je uređenje javne površine obuhvaćeno ugovorom o izradi tehničke dokumentacije.

Ugovor o financiranju izrade tehničke dokumentacije sklopit će se u roku 45 dana od dana utvrđivanja prihvatljivosti predloženog financiranja.

Članak 17.

Ugovorom o financiranju izrade tehničke dokumentacije uredit će se odnosi Grada i osiguravatelja sredstava u pogledu obveze osiguravatelja sredstava o financiranju izrade:

- idejnog projekta (ako se uz javnu rasvjetu i oborinsku odvodnju ceste, odnosno javne površine predviđa gradnja drugih infrastrukturnih građevina i uređaja, oni moraju biti određeni kao posebne faze izgradnje)
- projekta uređenja javne površine
- parcelacijskog elaborata
- glavnog projekta
- procjemenog elaborata vrijednosti nekretnine
- izvedbenog projekta i druge potrebne dokumentacije.

Nakon izrade tehničke dokumentacije iz stavka 1. ovog članka osiguravatelj sredstava može je bespovratno donirati i predati Gradu.

Ugovor o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa

Članak 18.

Ugovorom o financiranju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa uredit će se odnosi Grada i osiguravatelja sredstava koji je vlasnik zemljišta na kojem se predviđa građenje nerazvrstane ceste u pogledu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na građevinskom zemljištu u obuhvatu planirane gradnje.

Imovinsko-pravne odnose na predmetnoj lokaciji rješavat će nadležni odjel temeljem zaprimljenog pisanog prijedloga za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa.

Članak 19.

Osiguravatelj sredstava koji je vlasnik građevinskog zemljišta na kojem će se graditi nerazvrstana cesta može s Gradom sklopiti ugovor o darovanju građevinskog zemljišta ili ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta.

Odluku o sklapanju ugovora o darovanju ili ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovog članka, donosi nadležno tijelo.

Ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste

Članak 20.

Troškove ili dio troškova potrebnih za uređenje građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste može snositi osiguravatelj sredstava koji s Gradom sklopi ugovor o uređenju odnosno ugovore o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste u slučaju kad ta nerazvrstana cesta nije planirana programom.

Ako je donesen prostorni plan za zemljište koje je predmet ugovaranja, ugovorima iz prethodnog stavka uredit će se odnosi Grada i osiguravatelja sredstava kojim će se riješiti imovinsko – pravni odnosi u vezi s prodajom ili darovanjem zemljišta u vlasništvu osiguravatelja sredstava potrebnog za gradnju objekata komunalne infrastrukture, građevina društvene namjene i površina za javnu namjenu od interesa za Grad, a sve prema tržišnim uvjetima prije donošenja prostornog plana.

Članak 21.

Osiguravatelj sredstava za svoju namjeru financiranja uređenja građevinskog zemljišta podnosi pismo namjere kojim izražava spremnost za financiranje uređenja građevinskog zemljišta izgradnjom nerazvrstane ceste.

Osiguravatelj sredstava uz pismo namjere prilaže, ovisno o načinu uređenja građevinskog zemljišta, slijedeće:

- opis i grafički prikaz cijelog obuhvata zahvata u prostoru koji se predlaže za ugovaranje
- isprave o riješenom imovinsko-pravnom statusu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata iz prethodnog podstavka (dokaz da je vlasnik zemljišnih čestica osiguravatelj sredstava, Grad ili Republika Hrvatska, osim ako se radi o postupku povrata imovine oduzete prijašnjim vlasnicima)
- naznačene građevne čestice, odnosno cestovno zemljište na kojem se planira gradnja s priloženim prostornim prikazima građevine
- prijedlog za sklapanje ugovora o uređenju građevinskog zemljišta ili ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta

- dokumentaciju koju namjerava donirati Gradu (idejni projekt, parcelacijski elaborat, glavni projekt i sl.) te specifikaciju troškova cjelokupne dokumentacije koju namjerava donirati o čemu će se sklopiti poseban ugovor
- procjenu vrijednosti svih troškova uređenja građevinskog zemljišta
- procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine kojim se utvrđuje cijena po kojoj će podnositelj pisma namjere prodati ili darovati Gradu zemljište ili dijelove zemljišta u svom vlasništvu, za gradnju objekata komunalne infrastrukture i za gradnju građevina javne i društvene namjene
- procijenjenu veličinu građevine ili građevina koje podnositelj pisma namjere namjerava graditi
- izvadak iz obrtnog registra, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik ili od strane javnog bilježnika ovjerena preslika obrtnice)
- potvrdu o OIB-u za fizičke osobe
- obrazac FINA-e BONPLUS, ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja pisma namjere (izvornik), za trgovačka društva i obrtnike koji posluju po Zakonu o porezu na dobit.

Članak 22.

Postupku ugovaranja financiranja uređenja građevinskog zemljišta prethodi postupak provjere u kojemu nadležni odjel provodi imovinsko-pravnu analizu i financijsku analizu zemljišnih čestica u obuhvatu predloženog zahvata.

U postupanju iz stavka 1. ovog članka nadležni odjel pribavlja suglasnosti i mišljenja od nadležnog upravnog odjela za poslove komunalnog i prometnog gospodarstva kojim se:

- utvrđuje opravdanost izgradnje nerazvrstane ceste
- utvrđuju opravdanost uređenja javne površine
- procjenjuje iznos komunalnog doprinosa za građevinu
- daje mišljenje u odnosu na okolne zone javne i društvene namjene te mogućnost priključenja nerazvrstane ceste na postojeće prometnice.

Nadležni odjel pribavlja suglasnosti i mišljenja od nadležnih odjela za poslove graditeljstva i poslove urbanizma kojim se:

- provjerava usklađenost prijedloga s prostornim planom
- pribavlja procjena troškova izgradnje ceste
- provjerava mogućnost izgradnje nerazvrstane ceste u odnosu na moguća klizišta i dr.

Nadležni odjel obavlja i druge poslove potrebne za donošenje odluke o opravdanosti izgradnje nerazvrstane ceste.

Iznimno, postupak povjere se ne provodi prilikom sklapanja ugovora o uređenju građevinskog zemljišta, kada je izgradnja predviđena Programom gradnje objekata i uređenja komunalne infrastrukture.

Članak 23.

Po primitku pisma namjere gradonačelnik u roku 60 radnih dana posebnim zaključkom utvrđuje prihvatljivost predloženog financiranja iz članka 22. ove odluke (za izgradnju nerazvrstane ceste i javne površine ili njezina dijela), a odluku o sklapanju ugovora za uređenje odnosno financiranje uređenja građevinskog zemljišta donosi nadležno tijelo.

Članak 24.

Osiguravatelj sredstava čijem zemljištu ili građevini služi nerazvrstana cesta može, uz suglasnost Grada, izgraditi nerazvrstanu cestu i urediti javnu površinu vlastitim sredstvima, kao i cestu koja svojom trasom i kapacitetom premašuje potrebe zemljišta, odnosno građevine osiguravatelja sredstava, ako je ona planirana prostornim planom.

Nakon utvrđenja prihvatljivosti predloženog financiranja uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste iz članka 23. ove odluke gradonačelnik i osiguravatelj sredstava sklopit će ugovor o uređenju odnosno financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju nerazvrstane ceste (dalje u tekstu: ugovor o uređenju građevinskog zemljišta).

Ugovorom o uređenju građevinskog zemljišta Grad će dati suglasnost osiguravatelju sredstava da izgradi nerazvrstanu cestu i uredi javnu površinu vlastitim sredstvima u određenom roku i da izgrađenu nerazvrstanu cestu i uređenu javnu površinu preda u vlasništvo Grada, uz provođenje stručnog nadzora od strane Grada prilikom izvođenja radova, a sve o trošku osiguravatelja sredstava.

Ugovor o uređenju građevinskog zemljišta sklopit će se u roku 45 dana od dana utvrđivanja prihvatljivosti predloženog financiranja iz članka 23. ove odluke.

Temeljem sklopljenog ugovora o uređenju građevinskog zemljišta osiguravatelj sredstava nema pravo na povrat plaćenih sredstava.

Odabir stručnog nadzora izvođenja radova obavit će Grad u postupku javne nabave, a troškove rada stručnog nadzora snosi osiguravatelj sredstava.

Članak 25.

Troškovi gradnje obuhvaćaju:

- gradnju cestovne građevine, nogostupa, biciklističkih staza te gradnju svih prometnih i drugih površina na pripadajućem zemljištu
- otkup građevne čestice, odnosno cestovnog zemljišta površine koju čine površine zemljišta na kojoj prema projektu treba izgraditi cestovnu građevinu, površina zemljišnog pojasa te površina zemljišta na kojima se prema projektu ceste trebaju graditi građevine potrebne za održavanje ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima, zemljišnog pojasa s obiju strana ceste potrebnog za nesmetano održavanje ceste
- izradu tehničke dokumentacije, postavljanje prometne signalizacije i opreme za upravljanje i nadzor prometa
- gradnju javne rasvjete i opremu ceste
- postavljanje prometne signalizacije, opreme za upravljanje i nadzor prometa
- uređenje javne površine.

Članak 26.

Osiguravatelju sredstava čijem zemljištu služi komunalna infrastruktura čija izgradnja nije predviđena Programom gradnje objekata i uređenja komunalne infrastrukture, a koji s Gradom sklopi ugovor o financiranju uređenja građevinskog zemljišta u pogledu financiranja objekata i uređaja komunalne infrastrukture, mogu se priznati troškovi koje plaća na temelju ugovora o financiranju iz članka 10. stavka 3. podstavka 2. ove odluke, do visine komunalnog doprinosa koji se odnosi na izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Članak 27.

Sredstva za financiranje iz članka 26. ove odluke osiguravatelj sredstava uplaćuje u proračun Grada bespovratno, za osiguranje sredstava za plaćanje radova, odnosno usluga, svakom pojedinom izvođaču prema ispostavljenim privremenim situacijama – računima, odnosno prema konačnom obračunu, uvećano za pripadajući PDV.

Osiguravatelj sredstava na uplaćeni iznos sredstava iz prethodnog stavka ovog članka nema pravo potraživati kamate.

Članak 28.

Ako procijenjena vrijednost troškova radova i usluga utvrđena u postupku pregovaranja ne prelazi iznos od 200.000,00 kuna, osiguravatelj sredstava će prije početka postupka javne nabave o izvođenju konkretnih radova ili usluga, u korist Grada predati bjanko zadužnicu u iznosu od 100% ugovorenih vrijednosti navedenih radova.

Ako procijenjena vrijednost troškova radova i usluga utvrđena u postupku pregovaranja prelazi iznos od 200.000,00 kuna, osiguravatelj sredstava je dužan prije početka postupka javne nabave Gradu dostaviti pismo namjere banke kojim ona izražava spremnost da će u korist Grada predati garanciju u visini procijenjene vrijednosti nabave.

Osiguravatelj sredstava je dužan prije potpisa ugovora o izvođenju konkretnih radova ili usluga, u korist Grada predati garanciju banke za pokriće troškova prema ugovorima sklopljenim s izvođačima radova i usluga u visini od 100% ugovorenih vrijednosti navedenih radova.

Članak 29.

Grad pokreće postupak javne nabave za realizaciju ugovora o financiranju uređenja građevinskog zemljišta za izradu tehničke dokumentacije i za izgradnju nerazvrstane ceste u roku 30 dana od dana dostave pisma namjere banke, odnosno dostave bjanko zadužnice iz članka 28. ove odluke.

Za radove koji su predmet ugovora o financiranju na temelju provedenog postupka javne nabave odabiru se izvođači radova projektiranja, građenja i stručnog nadzora.

Nakon odabira izvođača, za obavljanje konkretnih radova ili usluga sklapaju se ugovori između Grada kao investitora, osiguravatelja sredstava te odabranih izvođača radova i usluga.

Ugovorom se utvrđuje vrsta i opseg radnji i radova na uređenju zemljišta, te rok za njihovo dovršenje, iznos, način i rok plaćanja troškova uređenja građevinskog zemljišta.

Članak 30.

Nakon završetka poslova uređenja građevinskog zemljišta napraviti će se eventualna korekcija troškova i konačni obračun u skladu s ugovorima o financiranju uređenja iz članka 10. ove odluke.

Sve građevine i uređaji komunalne infrastrukture, kao i zemljišta na kojima su izgrađeni ostaju u trajnom vlasništvu Grada.

U slučaju da ne dođe do realizacije projekta, a sklopi se ugovor o financiranju za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i ugovor na temelju kojega je Grad stekao zemljište, Grad nije dužan osiguravatelju sredstava isplatiti kupoprodajnu cijenu za zemljište koje je stekao.

Procjena vrijednosti zemljišta

Članak 31.

Prije svakog oblika raspolaganja/upravljanja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada izradit će se procjena tržišne vrijednosti tog građevinskog zemljišta uključivo prava građenja, služnosti i dr., sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnine.

Članak 32.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada nadležno tijelo može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena građevinskog zemljišta je vrijednost izražena u cijeni koja se za određeno zemljište može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području grada Osijeka.

Početni iznos kupoprodajne cijene ili ukupne naknade kojim Grad raspolaže putem javnog natječaja, ne može biti manji od iznosa iz procjembenog elaborata utvrđenog od strane stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja za procjenu nekretnina, a čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja, a čiji odabir najpovoljnijeg sudskog vještaka odnosno procjenitelja, provodi upravno tijelo Grada nadležno za poslove javne nabave.

Procjembeni elaborat predstavlja procijenjeni iznos za koji bi građevinsko zemljište moglo biti razmijenjeno na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta, njegovih sastavnih dijelova, pripadaka i drugih stvarnih prava na njemu utvrđuje se primjenom posebnog zakona i drugih podzakonskih akata kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina i stvarnih prava na njima i dr.

Zbirka kupoprodajnih cijena

Članak 33.

Grad kroz sustav e-Nekretnina uređuje Zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje, a sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Članak 34.

Nadležni odjel u svrhu izrade procjembenih elaborata, procjeniteljima izdaje izvode iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

III. RASPOLAGANJE

1. PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 35.

Grad može prodati građevinsko zemljište u svom vlasništvu kada mu to zemljište nije potrebno radi izgradnje objekata javne i društvene namjene, odnosno u svrhu ostvarivanja nekog javnog interesa te u drugim slučajevima, a sve prema propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i prostorno uređenje.

Osim načina prodaje iz prethodnog stavka ovog članka i fizičke i pravne osobe se, pisanim putem, mogu obratiti nadležnom odjelu iskazujući svoju namjeru za kupnju.

Kod razmatranja pisma namjere iz prethodnog stavka ovog članka, Grad se vodi principom opisanim u stavku 1. ovog članka.

Grad neće prodavati građevinsko zemljište ukoliko se u prethodnom postupku utvrdi da je isto predmetom naknade za oduzetu imovinu ili ako postoji sudski spor vezano za vlasništvo nad građevinskim zemljištem, sve do pravomoćnog okončanja istih.

Trošak procjene odnosno vrijednost procjembenog elaborata tržišne cijene, a koji u fazi javnog natječaja snosi Grad, uračunava se u kupoprodajni ugovor i plaća ga kupac (ukoliko je postupak prodaje pokrenut temeljem pisma namjere), na način da će se kupoprodajna cijena uvećati za isti iznos.

Članak 36.

Građevinsko zemljište se prodaje javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici i bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) kada je to propisano zakonom.

Nakon što sudski vještak ili sudski procjenitelj provede vještačenje i utvrdi tržišnu vrijednost procjembenim elaboratom, a sukladno članku 32. ove odluke, odluku o raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja, odnosno neposrednoj pogodbi, te utvrđivanju početne cijene donosi nadležno tijelo.

Javni natječaj

Članak 37.

Javni natječaj se objavljuje na web stranici Grada i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada na adresi Kuhačeva 9, Osijek.

Obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku, a obavezno sadrži:

- podatke o građevinskom zemljištu (oznaku i opis katastarske čestice s površinom i prostorno-planskom namjenom)
- početni iznos kupoprodajne cijene
- informacije o mjestu objave cjelokupnog teksta javnog natječaja.

Rok za dostavu ponuda računa se od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

Članak 38.

Javni natječaj osobito sadrži:

- opis građevinskog zemljišta i njegovu lokaciju (zemljišno-knjižne podatke i oznaku adrese zemljišta koje se prodaje te njegovu namjenu)

- početnu prodajnu cijenu građevinskog zemljišta
- odredbu tko može sudjelovati u javnom natječaju uz dostavu dokaza o pravu biti sudionik natječaja
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu odnosno prijavu
- mjesto, način i rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom listu
- obavijest da je javni natječaj dodatno objavljen na službenim internet stranicama Grada i oglasnoj ploči Grada
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude neposredno u pisarnici Grada, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom
- odredbu da se zemljištem raspolaže u stanju: „viđeno-kupljeno“
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje s naznakom da se jamčevina uplaćuje putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom, cesijom i sl.)
- odredbu da se nepotpune, neuredne i nepravodobne ponude neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda
- obavijest da na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći
- odredbu da će iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente) prodavatelj će pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu, pod uvjetom da je u natječajnom roku izvršena uplata jamčevine
- odredbu o pravu ponuditelja odnosno njegovog punomoćnika da pisanim putem odustane od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda pod uvjetom da se ponuda tog ponuditelja nakon što se otvori može identificirati
- odredbu da zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnose zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć)
- odredbu da će se u slučaju kada dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu cijenu, odmah nakon otvaranja ponuda, pristupiti javnom nadmetanju između ponuditelja koji su nazočni (pisane izjave)
- odredbu da ako ponuditelj nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju
- odredbu da ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u određenom roku
- odredbu da ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili najviši iznos postupa se kao u slučaju kada nije prisutan niti jedan od ponuditelja
- odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu ponuditelja koji je odustao od ponude
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine
- odredbu o pravu prigovora i konačnosti rješenja o odabiru

- odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- odredbu da Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda
- odredbu da se podnošenjem ponude na javni natječaj smatra da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).
Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom odlukom.

Članak 39.

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.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 40.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječajnom postupku mora sadržavati:

- naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik
 - oznaku građevinskog zemljišta za koju se iskazuje ponuda
 - iznos ponuđene kupovne cijene
 - iznos uplaćene jamčevine
 - potpis ponuditelja
 - drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u natječaju.
- Uz pisanu ponudu ponuditelj mora dostaviti:
- original ili presliku dokaza o uplati propisane jamčevine
 - za fizičke osobe presliku domovnice ili potvrdu o OIB-u, odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar odgovornog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra a za državljane i pravne osobe iz država članica EU-a za to odgovarajući dokaz
 - ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada
 - izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o kupoprodaji na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja
 - druge dokumente ili akte za koje prodavatelj ocjeni da ih je nužno priložiti uz ponudu.

Radi visoke tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, vrijednosti kapitalnog projekta i sl., u javnom natječaju mogu se zatraži i drugi podaci ili instrumenti osiguranja radi urednog ispunjenja ugovora.

Članak 41.

Jamčevina se određuje u iznosu od najmanje 10% od početno utvrđene cijene zemljišta, a plaća se za svaku katastarsku česticu za koju se daje ponuda, osim kada se građevinsko zemljište prodaje kao cjelina te se jamčevina plaća na ukupan iznos početne prodajne cijene zemljišta.

Ako se građevinsko zemljište prodaje radi spajanja zemljišta sa susjednim zemljištem, a to zemljište u vlasništvu Grada nema izlaz na javnu površinu, jamčevina se plaća u visini početno utvrđene cijene zemljišta.

Članak 42.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za prodaju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje gradonačelnik.

Povjerenstvo radi do opoziva.

Povjerenstvo ima predsjednika i 2 člana te isti broj zamjenika.

Prilikom donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja, Gradonačelnik može imenovati ad hoc člana povjerenstva građevinske, arhitektonske ili druge struke, ukoliko se javnim natječajem propiše da će sastavni dio natječajne dokumentacije ili prijave na natječaj kao prilog biti i idejno rješenje, čija provjera zahtjeva stručna znanja.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje da li ponuditelji ispunjavaju sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te u zapisniku iskazuje mišljenje o tome jesu li ponude podnesene u skladu s natječajnim uvjetima te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 43.

Na osnovu zapisnika Povjerenstva o provedenom javnom natječaju, prijedlog rješenja o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja izrađuje nadležni odjel.

Nadležni odjel može predložiti da se ne prihvati niti jedna od prispjelih ponuda.

Članak 44.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku prodaje građevinskog zemljišta smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz prethodnog stavka ovoga članka odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu kupoprodajnu cijenu ponuditelja koji je odustao.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

U slučaju da javni natječaj za prodaju građevinskog zemljišta ne uspije jer na natječaj nije pristigla niti jedna pravovaljana ponuda, Grad će ponoviti natječaj s istim početnim iznosom kupoprodajne cijene još najviše dva puta, u roku od 6 mjeseci, nakon čega će rješenje o raspisivanju javnog natječaja doneseno od nadležnog tijela prestati važiti.

Članak 45.

U slučaju da na natječaj za isto građevinsko zemljište pristigne više ponuda s istim najviše ponuđenim iznosom cijene, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između prisutnih ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim iznosom nove cijene predaje se Povjerenstvu u pisanom obliku i upisuje u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

U slučaju da prisutni ponuditelji ponovo iskažu isti iznos, postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ponuditelj koji nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju.

Ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici u za to određenom roku.

U obavijesti odnosno u pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputa o načinu i mjestu dostave.

Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos postupa se kao u slučaju kad nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

Članak 46.

Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za kupnju građevinskog zemljišta, donosi nadležno tijelo.

Rješenje iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na Rješenje, radi njegova preispitivanja, sudionik natječaja može uložiti prigovor nadležnom tijelu koje odlučuje u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja Rješenja, nadležno tijelo može Rješenje potvrditi, izmijeniti ili uloženi prigovor odbaciti kao neosnovan.

Rješenje o prigovoru je konačno.

Temeljem Rješenja o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za određeno građevinsko zemljište sklapa se Ugovor o kupoprodaji.

Članak 47.

Rješenjem o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja osobito se utvrđuje:

- najpovoljniji ponuditelj
- iznos kupoprodajne cijene
- rok i način plaćanja
- rok za povrat jamčevine ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene
- naznaku da se rješenje o odabiru dostavlja svim ponuditeljima
- rok od 8 dana u kojem se može izjaviti prigovor na rješenje o odabiru i kome se podnosi
- naznaku da se Rješenje nadležnog tijela koje odlučuje po prigovoru dostavlja svim sudionicima natječaja na čije ponude se prigovor odnosi i da se to rješenje smatra konačnim aktom.

Rješenje iz prethodnog stavka može sadržavati i druge odredbe.

Sklapanje kupoprodajnog ugovora

Članak 48.

Po konačnosti rješenja o odabiru najpovoljnije ponude, ponuditelj je dužan pristupiti potpisu ugovora u roku 8 dana od dana uručenja poziva za sklapanje ugovora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u propisanom roku bez opravdanog razloga ne pristupi potpisu ugovora, a izostanak se ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok za potpis ugovora koji ne može biti duži od daljnjih 30 dana, računajući od dana isteka roka iz stavka 1. ovog članka.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ovog članka, Rješenje o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Članak 49.

Ugovorena cijena se plaća u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, a ukoliko je iznos plaćanja veći od 1.000.000,00 kn rok može biti do 60 dana od dana sklapanja ugovora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj nakon sklapanja ugovora u rokovima iz prethodnog stavka ovog članka, ne plati ugovorenu cijenu, prodavatelj će smatrati da je najpovoljniji ponuditelj odustao od kupovine i u tom slučaju gubi pravo na iznos koji je na ime jamčevine uplatio za kupovinu građevinskog zemljišta.

Članak 50.

Iznimno od odredbe članka 49. ove odluke u slučajevima obvezne prodaje zemljišta koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju temeljem posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada i rješenjem nadležnog upravnog odjela za urbanizam utvrđena građevna čestica za tu zgradu, kupcu se na njegov zahtjev može odobriti obročna otplata kupoprodajne cijene u mjesečnim obrocima do najviše 12 mjeseci.

U slučaju obročne otplate prvi obrok dospijeva na naplatu u roku 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a iznos drugog i ostalih obroka uvećava se za eskontnu kamatnu stopu počevši od dospijeća prvog obroka.

Na dospjeli neplaćeni iznos kupoprodajne cijene plaća se zakonska zatezna kamata.

U slučaju da kupac ne plati tri uzastopna obroka kupoprodajne cijene, cjelokupni iznos kupoprodajne cijene dospijeva na naplatu.

Grad će omogućiti kupcu uknjižbu prava vlasništva na kupljenom građevinskom zemljištu na temelju kupoprodajnog ugovora, uz istodoban upis založnog prava u korist Grada na građevinskom zemljištu za koje je izdano rješenje o izvedenom stanju i rješenje o određivanju građevne čestice ili na drugoj nekretnini u vlasništvu kupca u visini kupoprodajne cijene uvećane za pripadajuće kamate.

U slučaju upisa založnog prava na drugoj nekretnini u vlasništvu kupca, tržišna vrijednost nekretnine mora biti utvrđena najmanje u vrijednosti dvostrukog iznosa založnog prava, što se utvrđuje procjembenim elaboratom ovlaštenog sudskog vještaka potvrđenim od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Osijeka sukladno posebnom propisu, na trošak kupca.

Po isplati zadnjeg obroka kupoprodajne cijene Grad će izdati brisovno očitovanje o brisanju upisanog prava zalogu.

Kupac snosi troškove procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta.

Članak 51.

Kupoprodajni ugovor, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati i sljedeće odredbe:

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora odnosno kada je iznos plaćanja veći od 1.000.000,00 kn do 60 dana od dana sklapanja ugovora
- odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom građevinskom zemljištu, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika zemljišta odnosno da neće tražiti naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini ili nemogućnosti uknjižbe nekretnine
- odredbu da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom građevinskom zemljištu može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

Prodaja neposrednom pogodbom

Članak 52.

Grad prodaje građevinsko zemljište u svom vlasništvu neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom.

Rješenje o prodaji donosi nadležno tijelo.

Na sklapanje ugovora o kupoprodaji odgovarajuće se primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji iz članaka 49., 50. i 51. ove odluke.

Prodaja i kupnja nepokretnog kulturnog dobra

Članak 53.

Kada se prodaje zemljište (npr. arheološka zona, arheološko nalazište i sl. zemljište određeno posebnim zakonom) u gradskom vlasništvu koje je nepokretno kulturno dobro prije nego što se zatraži očitovanje o namjeri korištenja prava prvokupa osoba ovlaštenih za korištenje tog prava zemljište će se u pravilu, ako nadležno tijelo ne odluči drugačije, ponuditi na prodaju putem natječaja.

U natječaju se obvezno ističe da će se nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja od osoba ovlaštenih za korištenje prava prvokupa zatražiti očitovanje o namjeri korištenja tog prava.

Ukoliko se navedene osobe ne namjeravaju koristiti pravom prvokupa građevinsko zemljište se prodaje najpovoljnijem ponuditelju.

Pravo prvokupa

Članak 54.

Gradsko vijeće Grada Osijeka može odlukom odrediti područja na kojima Grad ima pravo prvokupa nekretnina potrebnih za gradnju građevina prometne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture te zdravstvenih, obrazovnih, upravnih i drugih javnih građevina potrebnih za život i rad u gradu Osijeku.

Članak 55.

Prijedlog za utvrđivanje područja na kojima Grad ima pravo prvokupa iz članka 54. ove odluke, gradonačelnik dostavlja Gradskom vijeću na odlučivanje.

Sredstva za stjecanje zemljišta osnovanim pravom prvokupa osiguravaju se u proračunu Grada.

2. PRAVO GRAĐENJA

Članak 56.

Grad može na građevinskom zemljištu u svom vlasništvu osnovati i prenijeti pravo građenja u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja, a prema propisima koji uređuju prostorno uređenje.

Iznos godišnje naknade za pravo građenja dobivene procjembenim elaboratom iz članaka 32. i 61. stavka 1. ove odluke, pomnoženih s rokom na koji se pravo građenja osniva, predstavlja ukupnu vrijednost prava građenja temeljem koje se primjenom članka 3. ove odluke utvrđuje nadležnost u odlučivanju.

Članak 57.

Pravo građenja i prijenos prava građenja osniva se sklapanjem ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem izabranim u postupku javnog natječaja, na rok koji odredi nadležno tijelo.

Na način objave javnog natječaja, sadržaj javnog natječaja i provedbu natječaja za osnivanje i prijenos prava građenja odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove odluke o provođenju natječaja za prodaju građevinskog zemljišta.

Javni natječaj za osnivanje i prijenos prava građenja, osim sadržaja iz stavka 2. ovog članka, osobito sadrži:

- odredbu o roku na koji se osniva pravo građenja
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnog tijela
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti nadležnih tijela ugovor smatra raskinutim
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja do roka na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu
- odredbu da je izgradnja u rokovima utvrđenim ugovorom bitan sastojak ugovora

- odredbu da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad prelazi pravo vlasništva na nekretnini bez isplate naknade za građevinu
- odredbu da je nositelj prava građenja dužan snositi trošak izrade procjemenog elaborata kojim se određuje tržišna vrijednost nekretnine i naknade za osnivanje prava građenja.

Iznimno, pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) u slučajevima utvrđenim propisom kojim se uređuju imovinsko-pravni odnosi u svrhu izgradnje za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukturnih građevina, te u slučajevima rješavanja imovinsko-pravnih odnosa u svezi ozakonjenja zgrada sukladno zakonu, ako je to gospodarski opravdano za Grad.

Osim slučajeva propisanih stavcima 1. i 4. ovog članka, pravo građenja se može osnovati i bez naknade kada se isto osniva u korist pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada, odnosno pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i kada je to potrebno radi realizacije projekta od strateške važnosti za Grad kojih projekata su te pravne osobe nositelji.

Članak 58.

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

Iznimno, pravo građenja se može osnovati na vrijeme dok nekretnina izgrađena na pravu građenja postoji, i to u slučajevima osnivanja i prijenosa prava građenja iz članka 57. stavka 2. ove odluke kada pravo građenja stječu pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravne osobe osnivač kojih je Republika Hrvatska, odnosno pravne osobe u vlasništvu Grada ili kojih je osnivač Grad.

Članak 59.

Nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz pisanu suglasnost nadležnog tijela, uz primjenu članka 56. stavka 2. ove odluke.

Za slučaj prijenosa prava građenja nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja, kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

U slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti ugovor se smatra raskinutim.

Nositelj prava građenja može opteretiti građevinsko zemljište koje je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz suglasnost nadležnog tijela.

Rok izgradnje utvrđuje se ugovorom i mora biti fiksni te predstavlja bitan sastojak ugovora.

Nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, na Grad prelazi pravo vlasništva na građevini, te Grad Osijek neće dati nikakvu naknadu za građevinu bez obzira koliko će zemljište na kojemu je osnovano pravo građenja biti vrijednije s izgrađenom građevinom nego bez nje.

Članak 60.

Ponuditelj koji podnosi ponudu po natječaju o osnivanju prava građenja obavezan je uz ponudu priložiti:

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja

- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi uključivo i opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, troškovnikom ulaganja, detaljno obrazloženom svrhom projekta te fiksnim rokovima izgradnje.

Članak 61.

Početni iznos ukupne naknade za pravo građenja za smještajne i komercijalne građevine te druge građevine od gospodarskog, socijalnog i drugog značaja kojim Grad raspolaže putem javnog natječaja, ne može biti manji od iznosa iz procjembenog elaborata utvrđenog temeljem nalaza sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja.

Naknada za pravo građenja za infrastrukturne građevine utvrdit će se sukladno stavku 1. ovog članka, odnosno primjenom propisa kojim se uređuju imovinskopравни odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Sudski vještak ili sudski procjenitelj prilikom izrade nalaza mora voditi računa o tržišnoj vrijednosti zemljišta, građevinskoj bruto površini građevine koja se sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje može graditi na tom zemljištu, te vrijednosti investicije i dužini trajanja osnovanog prava građenja, primjenom pravnih pravila instituta zakupa.

Revalorizacija tržišne vrijednosti prava građenja provodit će se svakih 10 godina od dana potpisivanja Ugovora, automatizmom bez dodatnog ugovaranja.

Kriterij revalorizacije po isteku svakih 10 godina jest promjena indeksa potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji podatak objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske.

Pored naknade za pravo građenja i eventualnog troška revalorizacije, nositelj prava građenja dužan je snositi i trošak sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja.

Članak 62.

Naknada za pravo građenja utvrđuje se kao mjesečna naknada, u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako se ne odluči drugačije.

Godišnja naknada za pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), koji se raspoređuju na mjesečne naknade. Prva mjesečna naknada mora se uplatiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, a svaka sljedeća dospijeva na naplatu sljedeći mjesec na dan koji po broju odgovara danu dospijeća prve naknade.

U slučaju ne plaćanja tri (3) mjesečna obroka naknade za pravo građenja, Grad može raskinuti Ugovor.

Članak 63.

Ugovor o osnivanju i prijenosu prava građenja sklapa se kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 64.

Ako se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Grad 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 Grad.

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 zemljišnim knjigama i kojom dozvoljava da se dano pravo građenja ukine u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Članak 65.

Na sadržaj, prijenos, zaštitu i prestanak prava građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

3. PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 66.

Grad osniva pravo služnosti na nekretninama u svom vlasništvu u skladu s prostornim planom ili aktom za provedbu prostornog plana izdanim na temelju posebnih propisa kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, o čemu pisano mišljenje daje nadležni odjel za poslove urbanizma.

Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom, osim u slučaju kada se pravo služnosti osniva u korist investitora u projekte obnovljivih izvora energije i visokoučinkovite kogeneracije izabranog u postupku po posebnom zakonu.

Služnost se može osnovati na određeno ili neodređeno vrijeme.

Ovisno o visini naknade za umanjene tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, odluku o osnivanju prava služnosti donosi nadležno tijelo osim u slučaju kada se pravo služnosti osniva u korist investitora u projekte obnovljivih izvora energije i visokoučinkovite kogeneracije izabranog u postupku po posebnom zakonu.

Odredbe ove odluke ne primjenjuju se na osnivanje prava služnosti radi rekonstrukcije, izgradnje, polaganja i održavanja infrastrukturnih i drugih objekata jer je isto propisano Odlukom o visini naknade za pravo služnosti na javnim površinama i građevinskom zemljištu zbog rekonstrukcije, izgradnje, polaganja i održavanja infrastrukturnih i drugih objekata te zauzeća javne površine ili građevinskog zemljišta (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 1/16) kao i njezinim eventualnim budućim izmjenama.

Članak 67.

Grad će osnivati pravo služnosti pravnim poslom na zemljištu u svom vlasništvu, uz slijedeće uvjete:

- a) da je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasnog zemljišta
- b) da se tim bitno ne ograničava korištenje zemljišta koje je vlasništvo Grada (poslužno zemljište)
- c) da se Gradu isplati odgovarajuća naknada koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak ili sudski procjenitelj.

Članak 68.

Iznos umanjena tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti utvrdit će se sukladno posebnim propisima koji se odnose na područje procjene vrijednosti nekretnine osim ako je posebnim propisima određeno da se pravo služnosti osniva bez naknade.

Početni iznos naknade za osnovano pravo služnosti je zbroj tržišne vrijednosti služnošću opterećenog građevinskog zemljišta i troška sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja.

Nositelj prava služnosti dužan je snositi trošak izrade procjemenog elaborata kojim se određuje naknada za umanjene tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

4. ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 69.

Građevinsko zemljište se dodjeljuje u zakup sve do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom odnosno lokacijskom dozvolom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine 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.

Iznimno, na zemljištu koje se daje u zakup radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme, radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa.

Članak 70.

Pravnim i fizičkim osobama iz članka 6. ove odluke može se dati u zakup građevinsko zemljište, koje je sukladno prostorno planskoj dokumentaciji namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene, poljoprivrednu obradu te koje se može koristiti i u druge gospodarske svrhe.

Članak 71.

Gradonačelnik može određeno građevinsko zemljište na područja Grada odrediti u svrhu „urbanih vrtova“, a što će biti uređeno posebnom odlukom.

Članak 72.

Grad može do privođenja namjeni, dati zemljište u zakup za:

- otvorena skladišta i slične svrhe
- poljoprivrednu obradu
- potrebe parkiranja vozila za stambenu, stambeno-poslovnu ili poslovnu građevinu
- postavljanje određenih jednostavnih građevina (kioska i drugih građevina gotove konstrukcije tlocrtna površine do 15 m², privremene građevine za potrebe uređenja gradilišta, građevine i opremu namijenjenu biljnoj proizvodnji (niski i visoki poljoprivredni tunel s tunelskim pokrovom (plastična folija i sl.))
- postavljanje građevina gotove konstrukcije građevinske (bruto) površine do 12 m² za komunalne baze
- postavljanje privremenih građevina za potrebe prigodne prodaje i održavanja sajмова i javnih manifestacija
- za obavljanje prodaje na malo poljoprivrednih i drugih proizvoda na štandovima i klupama izvan tržnica na malo
- prodaju putem automata
- ostalo (luna park, cirkus i sl.).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice odnosno dio građevinskog zemljišta, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geodetu.

Članak 73.

Prigodna prodaja je prodaja organizirana u sklopu održavanja sajмова, priredaba i izložbi, a dopuštena prodaja samo proizvoda i robe koji su predmet i svrha organiziranja spomenutih manifestacija i može trajati najduže do 60 dana u tijeku jedne kalendarske godine.

Članak 74.

Javni natječaj osobito sadrži:

- opis građevinskog zemljišta i njegovu lokaciju (zemljišno-knjižne podatke i oznaku adrese zemljišta koje se daje u zakup i za koju namjenu)
- početnu cijenu zakupa građevinskog zemljišta
- odredbu tko može sudjelovati u javnom natječaju uz dostavu pripadajućih dokaza
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu odnosno prijavu
- mjesto, način i rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom listu
- obavijest da je javni natječaj dodatno objavljen na službenim internet stranicama Grada i oglasnoj ploči Grada
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude neposredno u pisarnici Grada, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom
- odredbu da se zemljištem daje u zakup u „viđenom“ stanju
- odredbu da se nepotpune, neuredne i nepravodobne ponude neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim
- rok i način plaćanja cijene zakupa
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda
- obavijest da na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći
- odredbu da će iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente) prodavatelj pozvati ponuditelja da u određenom roku dopuni takvu ponudu
- odredbu o pravu ponuditelja odnosno njegovog punomoćnika da pisanim putem odustane od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda pod uvjetom da se ponuda tog ponuditelja nakon što se otvori može identificirati
- odredbu da zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnose zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć)
- odredbu da će se u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu cijenu, odmah nakon otvaranja ponuda, pristupiti javnom nadmetanju između ponuditelja koji su nazočni (pisane izjave)
- odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu ponuditelja koji je odustao od ponude
- odredbu da ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u određenom roku
- odredbu da ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili najviši iznos postupa se kao u slučaju kada nije prisutan niti jedan od ponuditelja

- odredbu o pravu prigovora i konačnosti rješenja o odabiru
 - odredbu da Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda
 - odredbu da se podnošenjem ponude na javni natječaj smatra da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).
- Odluku o davanju građevinskog zemljišta u zakup donosi gradonačelnik.

Članak 75.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječajnom postupku davanja građevinskog zemljišta u zakup mora sadržavati:

- naziv, odnosno ime i prezime ponuditelja, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik
- oznaku građevinskog zemljišta za koju se iskazuje ponuda
- iznos ponuđene cijene zakupa
- potpis ponuditelja
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u natječaju.

Uz pisanu ponudu ponuditelj mora dostaviti:

- za fizičke osobe presliku domovnice ili potvrdu o OIB-u, odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registar odgovornog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU-a za to odgovarajući dokaz
- izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada
- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o zakupu na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.

Članak 76.

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Grada dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup.

Članak 77.

Zemljište se može dati u zakup i bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom):

- pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Osijeka
- javnopravnim tijelima u svrhu realizacije javnih potreba od interesa za Grad Osijek
- za odlaganje građevinskog materijala za potrebe gradnje
- za postavljanje privremenih građevina za potrebe uređenja gradilišta (građevinsko zemljište u vlasništvu Grada, a koje se daje u zakup mora se nalaziti neposredno uz zemljište na kojemu se gradi građevina te zakup može trajati najduže dok gradnja traje)
- zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ako najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen predloži zakupodavcu sklapanja novog ugovora pod uvjetima koji su na snazi u trenutku sklapanja novog ugovora.

Članak 78.

Gradonačelnik će posebnom odlukom odrediti početne cijene zakupa građevinskog zemljišta prema zoni, površini i namjeni u svrhe iz članka 72. ove odluke, primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Članak 79.

Na odabir najpovoljnijeg ponuditelja odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 43., 44., 45. i 46. ove odluke, izuzev odredbi o jamčevini.

Članak 80.

Na sklapanje ugovora o zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 47. i 48. ove odluke.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i istim se detaljno uređuju međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Ugovor iz prethodnog stavka ovog članka se zaključuje na rok do najviše 10 godina, u obliku ovršne isprave sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu, na trošak zakupnika.

Prilikom sklapanja ugovora o zakupu građevinskog zemljišta, po kojemu ukupna godišnja zakupnina iznosi 5.000,00 kuna i više bez PDV-a, zakupnik – pravna osoba dužan je zakupodavcu, kao instrument osiguranja naplate zakupnine, priložiti ovjerene bjanko zadužnice u iznosu 36 mjesečnih zakupnina uvećano za PDV, a zakupnik - fizička osoba dužna je priložiti ovjerenu bjanko zadužnicu u iznosu 12 mjesečnih zakupnina uvećano za PDV, odnosno godišnje zakupnine.

Bjanko zadužnica treba biti ovjerena istovremeno s ovjerom ugovora.

Neovisno o iznosu zakupa iz stavka 4. ovog članka, zakupnik je dužan prije sklapanja ugovora položiti depozit u visini 3 mjesečne zakupnine.

Članak 81.

Ugovor o zakupu prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom
- otkazom, odnosno raskidom.

Članak 82.

Ugovor o zakupu zemljišta otkazuje se pisanim otkazom, koji se obavezno dostavlja uz dokaz o dostavi.

U slučaju neuspjele dostave preporučeno poslanog otkaza ugovora na adresu zakupnika iz Ugovora o zakupu, dostava otkaza će se smatrati izvršenom objavljivanjem otkaza na oglasnoj ploči zakupodavca, na adresi Kuhačeva 9, u trajanju od 8 dana.

Članak 83.

Zakupac se uvodi u posjed danom zaključenja ugovora, ako ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

Prestankom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Gradu u posjed predmetno zemljište, bez prava na naknadu uložених sredstava ili naknadu štete.

Članak 84.

Grad može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka zakupa ako:

1. koristi zemljište protivno odredbama ugovora
2. ne plati ugovorenu zakupninu u roku 15 dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca
3. u natječajem predviđenom roku ne počne obavljati djelatnost/vrsta zakupa
4. je u postupku denacionalizacije doneseno pravomoćno rješenje o povratu
5. se u tijeku zakupa pristupi privođenju zemljišta njegovoj namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji (podnošenju prijedloga za izdavanje akta kojim se odobrava građenje, oglašavanjem prodaje zemljišta i sl.)
6. zakupnik načinom korištenja zemljišta nanese štetu, ometa, ograničava ili šikanira vlasnike, odnosno posjednike susjednih nekretnina
7. zakupnik ovlaštenim osobama zakupodavca onemogućí pristup na predmetno zemljište u svrhu nadzora
8. zakupnik da zemljište u podzakup.

Otkazni rok iznosi najduže 30 dana od dana primitka pisane obavijesti o otkazu ugovora o zakupu, a kod poljoprivredne obrade najduže do skidanja usjeva.

Ako Grad otkaže ugovor o zakupu, zakupnik nema pravo tražiti zamjensku lokaciju, niti naknadu štete.

Članak 85.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

- supružniku, djeci, usvojeniku i potomku i to pod istim uvjetima pod kojima je lokaciju koristio dosadašnji zakupnik
- pravnom slijedniku dosadašnjeg zakupnika.

Iznimno, ako je dosadašnji zakupac na pravovaljan način izvršio prodaju već postavljenog objekta, a novi vlasnik pristaje platiti tržišnu vrijednost zakupa tog zemljišta, gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika samo na vrijeme koje je utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa osnovnim ugovorom o zakupu.

Uvjet za ustupanje ugovora o zakupu iz prethodnog stavka je podmirenje svih dospjelih obveza prije potpisa ugovora.

5. ZAMJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 86.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada može se zamijeniti s građevinskim zemljištem u vlasništvu drugih fizičkih i pravnih osoba ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka Grada i kada nadležni odjel ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada, a na temelju provedenog javnog natječaja sukladno odredbama ove odluke.

Smatra se da je zamjena građevinskog zemljišta sukladno stavku 1. ovog članka u interesu, ako je ista u cilju realizacije projekata od gospodarskog i socijalnog interesa za Grad

tj. kada se radi o slučajevima gdje je potrebno steći građevinsko zemljište za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata, realizacije kapitalnih investicija i sl.

Nadležni odjel pojedinačno utvrđuje opći interes i obrazlaže ga te predlaže na usvajanje nadležnom tijelu koje o tome donosi odluku o zamjeni zemljišta.

Prije sklapanja pravnog posla iz stavka 1. ovog članka odabrani ovlašteni sudski vještak ili sudski procjenitelj obaviti će procjenu zemljišta koje se zamjenjuje, te svaka strana snosi trošak procjene za svoje zemljište, ukoliko se ne sporazume drugačije.

Procjena se vrši na način iz članka 32. ove odluke.

Grad može građevinsko zemljište u svom vlasništvu zamijeniti za građevinsko zemljište odnosno nekretninu u vlasništvu druge osobe, bez provedbe javnog natječaja u slučaju kada su ispunjene zakonom propisane pretpostavke da stekne vlasništvo građevinskog zemljišta izvlaštenjem, odnosno ako je to propisano drugim zakonima, u slučaju kada vlasnik građevinskog zemljišta, umjesto novca, traži drugu odgovarajuću nekretninu.

U slučaju da postoji razlika u tržišnoj vrijednosti zamijenjenih nekretnina, strani koja u zamjeni stekne nekretninu veće vrijednosti, razlika će se nadoknaditi u novcu.

6. DAROVANJE

Članak 87.

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

Građevinsko zemljište se može darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama, ako je to propisano posebnim zakonom.

Članak 88.

Postupak darovanja iz prethodnog članka pokreće se pismom namjere koje se dostavlja na adresu Grada.

Podnositelj pisma namjere, koji traži darivanje gradskog građevinskog zemljišta, mora detaljno obrazložiti u koju svrhu se namjerava koristiti predmetno zemljište i koju važnost ima traženo darivanje za ostvarenje te svrhe.

Članak 89.

Prije donošenja odluke o darovanju, ovlašteni sudski vještak ili sudski procjenitelj obaviti će procjenu zemljišta koje se daruje sukladno članku 32. ove odluke, a koju plaća obdarenik.

Članak 90.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada ne može se darovati ukoliko osobe iz članka 87. ove odluke imaju dospjelih, a ne podmirenih dugovanja prema Gradu, sve dok se dospjeli dug ne podmiri.

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

7. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 91.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice između Grada i drugih osoba na građevinskom zemljištu obavit će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kada je fizička dioba moguća te kada se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanim zakonom, ako je to gospodarski opravdano za Grad.

Tržišna cijena koja se isplaćuje je cijena utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku ili sudskom procjenitelju sukladno članku 32. ove odluke, a svaka strana snosi svoj dio plaćanja sukladno suvlasničkim dijelovima.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice u skladu s dokumentima prostornog uređenja provodi se neposrednom pogodbom, povodom prijedloga zainteresirane strane.

Odluku o razvrgnuću donosi nadležno tijelo.

IV. STJECANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

1. KUPNJA

Članak 92.

Grad može kupiti građevinsko zemljište za potrebe građenja građevina, objekata i uređaja javne namjene, kojih je investitor Grad te uređenja javnih površina sukladno potrebama uređenja građevinskog zemljišta za izgradnju.

Grad može kupiti građevinsko zemljište putem javnog poziva ili neposrednom pogodbom kada su za to ispunjeni zakonski uvjeti.

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta koje Grad stječe kupnjom utvrđuje se na temelju procjemenog elaborata sudskog vještaka ili sudskog procjenitelja u skladu s člankom 32. ove odluke.

Grad odnosno nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji zemljišta po cijeni većoj od procjene tržišne cijene koju utvrdi ovlašteni sudski vještak ili sudski procjenitelj sukladno prethodnom stavku ovog članka.

Članak 93.

Grad kupuje građevinsko zemljište neposrednom pogodbom pod sljedećim uvjetima:

- da je gradnja objekata i uređaja javne namjene i uređenje građevinskog zemljišta potrebno radi realiziranja aktivnosti iz članka 92. stavka 1. ove odluke i da su za tu svrhu u proračunu Grada planirana sredstva
- da je za gradnju utvrđen interes Republike Hrvatske i interes Grada
- da je izgradnja objekata u skladu s prostornim planom
- da je za izgradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta izdana lokacijska dozvola
- da je za gradnju objekata i uređenje građevinskog zemljišta izrađen i potvrđen parcelacijski elaborat ukoliko je izrada istog uvjetovana lokacijskom dozvolom.

Grad može kupiti građevinsko zemljište za svrhu iz stavka 1. ovog članka i bez prethodno ishodišne lokacijske dozvole ako je gradnja i uređenje građevinskog zemljišta predviđeno prostornim planom, te je u interesu Grada da se građevinsko zemljište privede

prostorno-planskoj i infrastrukturnoj namjeni, kao i ako je zemljište obuhvaćeno ugovorom o uređenju građevinskog zemljišta.

2. ZAMJENA SKLAPANJEM NAGODBE O NAKNADI DAVANJEM U VLASNIŠTVO DRUGE ODGOVARAJUĆE NEKRETNINE

Članak 94.

Prilikom zamjene građevinskog zemljišta davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine primjenjuje se odredbe o zamjeni građevinskog zemljišta iz glave III. ove odluke.

3. PRIHVAĆANJE DAROVANJE I USTUPANJE BEZ NAKNADE

Članak 95.

Fizičke i pravne osobe mogu darovati zemljište Gradu ili ga ustupiti bez naknade.

Prije donošenja odluke o darovanju odnosno o ustupanju bez naknade, izvršit će se procjena vrijednosti građevinskog zemljišta koje se daruje/ustupa sukladno članku 32. ove odluke, a koju plaća obdarenik.

Grad će prihvatiti darovanje zemljišta ukoliko obveze koje iz tog darovanja proizlaze ne premašuju vrijednost samoga dara, te ukoliko je prihvata dara u interesu Grada.

O prihvaćanju dara odlučuje nadležno tijelo.

V. EVIDENCIJA NEKRETNINA

Članak 96.

Nadležni odjel dužan je voditi evidenciju građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada, poduzimati odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja zemljišta te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava.

Za građevinsko zemljište u vlasništvu Grada na kojemu su zasnovana neka stvarna prava trećih osoba, nadležni odjel dužan je voditi pojedinačne dosjee s vlasničkim listom te ugovorima i drugim aktima koji se odnose na korištenje odnosno opterećenje predmetnog zemljišta.

Članak 97.

Nadležni odjel Grada za poslove financija evidentira sva zaduženja po ugovorima (prethodno dostavljenima od strane nadležnog odjela), redovno šalje opomene dužnicima i izvršava mjere prisilne naplate s osnova davanja građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada po osnovi kupoprodaje, prava građenja, prava služnosti, zakupa ili drugih oblika raspolaganja/upravljanja građevinskim zemljištem, te popis dužnika s prijedlogom o poduzimanju drugih potrebnih mjera (prisilna naplata, raskid ugovora i dr.).

Članak 98.

Prilikom izrade Elaborata izvedenog stanja cesta (prema Zakonu o cestama) ili bilo kojeg drugog geodetskog elaborata u kojem se vrši evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica, u situacijama u kojima treba prihvatiti zatečeno (postojeće) stanje na terenu, vlasniku susjednog zemljišta koji uživa zemljište u

vlasništvu Grada može se, u tom postupku, bez naknade prepustiti isto zemljište (dosadašnje vlasništvo Grada Osijeka).

Površina prepuštenog zemljišta ne može biti veća od 10 m² uz uvjet da širina uživanog zemljišta ne prelazi 1,00 m odnosno ne može biti veća od 5% površine susjednog zemljišta kojem se pripaja uživano zemljište, a prema članku 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18).

Prepuštanje zemljišta bez naknade iz stavka 1. ovog članka omogućava se pisanom suglasnošću, a u nadležnosti je pročelnika Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 99.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaju važiti Odluka o gospodarenju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 3/12. i 14/15.) i Odluka o davanju u zakup građevinskog zemljišta na području Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 4/10 i 8A/16.).

Članak 100.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom Glasniku Grada Osijeka.

KLASA: 940-06/19-01/1
URBROJ: 2158/01-01-19-14
Osijek, 29. studenoga 2019.

Predsjednik
Gradskoga vijeća
dr.sc. Željko Požega, v.r.