

Na temelju članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» br. 33/01., 60/01.-vjerodostojno tumačenje, 125/05, 109/07., 125/08. i 36/09.) i članka 35. stavka 2. 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. i 146/08.) i članka 50. Statuta Grada Buja (“Službene novine Grada Buja”, broj 11/09), Gradsko vijeće Grada Buja na sjednici održanoj 29. travnja, 2010. donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Buja

I.OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu u vlasništvu Grada Buja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, način i uvjeti i postupak davanja u zakup javnih površina, poslovnih prostora odnosno davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Buja uređuje se posebnim odlukama sukladno posebnim zakonima.

Članak 2.

U smislu članka 1., ovom Odlukom propisuju se pravila, i to:

1. Načina i uvjeta prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Grada;
2. Načina i uvjeta davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Grada;
3. Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada

Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i neizgrađeno (uređeno i neuređeno) građevinsko zemljište koje je, važećim dokumentom prostornog uređenja, predviđeno za građenje građevina i javnih površina, a nalazi se unutar granica Grada Buja.

Članak 3.

Gradonačelnik upravlja i raspolaže nekretninama u vlasništvu Grada Buja, u skladu sa zakonom i statutom.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Grada Buja, 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 1.000.000 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%,odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 (jedan

milijun) kuna od iznosa prihoda iz prethodnog stavka ovoga članka, donosi Gradsko vijeće Grada Buja.

Gradonačelnik upravlja nekretninama sukladno načelima zakonitosti, svrsishodnosti, u skladu snamjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Grada Buja.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka za ovlaštena tijela obavlja Povjerenstvo za provođenje natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Grad Buja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I DRUGIH NEKRETNINA

Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu Grada prodaju se putem javnog natječaja po cijeni koja se utvrđuje na temelju procjenjene tržišne vrijednosti nekretnine od ovlaštenog sudskog vještaka ili Povjerenstva, na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

U početnu cijenu uračunati su svi troškovi koji su nastali zbog potrebe izlaganja nekretnine prodaji.

Javni natječaj provodi se za:

1. Prodaju nekretnina;
2. Zakup zemljišta i zgrade ili dijela zgrade
3. Zamjenu nekretnina;
4. Osnivanje prava građenja radi građenja građevina;

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 5.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada može se provesti:

- usmenim javnim nadmetanjem i
- prikupljanjem pisanih ponuda.

Usmeno javno nadmetanje je postupak natječaja u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak natječaja u kojem natjecatelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku i u zatvorenim omotnicama.

Odluku o načinu provođenja natječaja donosi ovlašteno tijelo iz čl. 3. ove odluke, na temelju prijedloga Povjerenstva.

Valjana ponuda je ona ponuda koja sadržava sve podatke potrebne za utvrđenje tko podnosi ponudu, na koju nekretninu se podnosi ponuda, koji iznos se nudi, način plaćanja ponuđenog iznosa, te uz koju budu priloženi svi dokazi propisani natječajem.

Članak 6.

Na temelju programa raspolaganja nekretninama i zaprimljenih zahtjeva za kupnju i zakup nekretnina Povjerenstvo dostavlja ovlaštenom tijelu iz čl. 3 ove Odluke prijedlog natječaja s priloženim obrazloženjem razloga izlaganja natječaju svake pojedine nekretnine.

Ovlašteno tijelo iz čl. 3. ove Odluke svojim zaključkom utvrđuje konačni popis nekretnina i definitivni tekst natječaja i donosi odluku o raspisivanju natječaja.

Članak 7.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja mora sadržavati:

- način provođenja natječaja
- mjesto i vrijeme javnog nadmetanja odnosno otvaranja ponuda
- adresu i vrijeme dostave prijave (kod usmenog javnog nadmetanja) odnosno ponude (kod sustava zatvorene ponude)
- oznaku i površinu odnosno nekretnine;
- oznaku suvlasničkog dijela odnosno nekretnine izraženu u idealnom i realnom dijelu;
- opis, a eventualno i namjenu nekretnine, ako je prethodno utvrđena;
- početnu cijenu za odnosnu nekretninu;
- utvrđeno prvenstveno pravo odnosno uvjete priznavanja prava prvokupa;
- izreku da se obavjest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku, a cijeloviti tekst natječaja na oglasnoj ploči Grada i web stranicama Grada Buja, te rok u kojem je javni natječaj otvoren,
- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene,

Članak 8.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj natjecatelj plaća jamčevinu i u ponudi mora dostaviti potvrdu o plaćenju jamčevini, koja iznosi 10% od ukupno određene početne cijene nekretnine.

Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

Natjecatelj koji odustane od zaključenja kupoprodajnog ugovora nakon što je utvrđen kao najpovoljniji natjecatelj, ili koji ne sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine u predviđenom roku, nema pravo na povrat jamčevine.

Natjecatelju koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 9.

Postupak natječaja javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda provodi Povjerenstvo.

Članak 10.

Rok za podnošenje prijave ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Usmeno Javno nadmetanje

Članak 11.

Povjerenstvo provodi postupak javnog nadmetanja na mjestu i u vrijeme određenom odlukom iz članka 7. ove Odluke, na način da:

- otvara postupak nadmetanja;
- zaprima prijavu natjecatelja;
- utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete za sudjelovanje u nadmetanju;
- donosi odluku koji natjecatelji mogu sudjelovati u nadmetanju te istu odmah usmeno priopćuje nazočnim natjecateljima.

Valjanost prijave za natječaj natjecatelj dokazuje prilaganjem uplatnice o uplaćenju jamčevini te prilaganjem isprave kojom se dokazuje državljanstvo (za fizičke osobe) odnosno dokaz o registraciji (za pravne osobe).

Članak 12.

O tijeku postupka javnog nadmetanja vodi se zapisnik. Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji, članovi Povjerenstva i zapisničar.

Članak 13.

Usmeno nadmetanje provodi se povećajem usmene ponude od strane natjecatelja koji sudjeluju u nadmetanju.

Najmanji iznos prvoga povećanja usmene ponude određuje se:

- za kupoprodajnu cijenu najmanje 5% od početne cijene;
- za mjesečnu naknadu (kod prava gradnja) ili godišnju zakupninu (kod zakupa) najmanje 10% od početnog iznosa naknade ili zakupnine.

Predsjednik Povjerenstva će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

U slučaju kada se za nadmetanje za pojedinu nekretninu valjano prijavi samo jedan natjecatelj ovlašteno tijelo iz čl. 3. Odluke može odrediti da se nekretnina proda tom natjecatelju ili da se natječaj ponovi.

Članak 14.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Povjerenstvo podnosi zapisnik sa prijedlogom odluke koju ovlašteno tijelo iz čl. 3. Odluke mora prihvatiti.

Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 15.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte preporučeno ili predajom u nadležnoj kancelariji (pisarnici) upravnog tijela Grada, u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ PONUDA ZA NATJEČAJ".

Pisana ponuda obvezatno sadrži:

1. ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta,
2. oznaku nekretnine,
3. ponuđenu cijenu, naknadu ili zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu ili registraciji pravne osobe,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
3. ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike odnosno punomoćenik),
4. dokaz o prvenstvenom pravu iz članka 21. ove Odluke (za osobe koje takvo pravo žele ostvariti)
5. druge priloge (Izjave i sl.) propisane posebnim uvjetima natječaja koje odredi ovlašteno tijelo iz čl. 3. Odluke.

Članak 16.

Postupak javnog otvaranja i razmatranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo, na mjestu i u vrijeme određenim odlukom iz članka 7. ove Odluke, na način da:

- uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni;
- otvara omotnice i utvrđuje valjanost odnosno nevaljanost ponuda;
- objavljuje nazočnim ponuditeljima sadržaj ponuda;

- donosi odluku o odbacivanju nevaljanih (zakašnjelih ili nepotpunih) ponuda;
- razmatra valjane ponude za pojedinu nekretninu i utvrđuje postojanje dokaza kojima se dokazuje prvenstveno pravo iz članka 21. ove Odluke;
- ostale valjane ponude za pojedine nekretnine razmatra uspoređivanjem ponuđene cijene, naknade;
- utvrđuje ponudu s dokazanim prvenstvenim pravom odnosno ponudu s najvišim ponuđenim iznosom cijene, naknade ili zakupnine, kao najpovoljniju.

Ako se za ponuditelja koji ostvaruje pravo prvenstva utvrdi da nije najpovoljniji ponuditelj, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pozvati pismenim putem, preporučeno sa dostavnicom da u roku od 8 dana pristupi u gradski upravni Odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom cijenom, te da da izjavu o prihvaćanju najviše postignute cijene.

Ukoliko se pozivu ne odazove, gubi pravo prvenstva.

Ako je za pojedinu nekretninu zaprimljeno više valjanih ponuda koje sadrže istovjetan iznos cijene, naknade ili zakupnine a ponuditelji tih ponuda su nazočni, Gradonačelnik, može donijeti odluku o usmenom nadmetanju između tih ponuditelja te istovremeno provodi postupak usmenog nadmetanja na način propisan odredbom članka 11., 12., 13 i 14. ove Odluke.

U slučaju da ponuditelji nisu nazočni usmeno nadmetanje provesti će se naknadno, o čemu će se ponuditelji istovjetnih ponuda obavijestiti pisanim putem, preporučeno sa dostavnicom.

Članak 17.

Najpovoljnijom ponudom, osim u slučaju kada su natječajem utvrđeni posebni uvjeti nadmetanja, smatra se ona ponuda koja sadrži najviši iznos cijene, naknade ili zakupnine a ponuditelj ispunjava uvjete propisane odlukom o raspisivanju natječaja.

Iznimno, kada ponudu podnosi utvrđeni nositelj prvenstvenog prava, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda iz prethodnog stavka koju takav ponuditelj prihvati sadržajno kao svoju.

Članak 18.

U slučaju kada ponuditelj ponude predložene za prihvata, odustane od iste prije donošenja odluke ovlaštenog tijela iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke o njezinom prijehu, navedeno ovlašteno tijelo može donijeti odluku o prijehu sljedeće najpovoljnije ponude ili odluku o ponovnom raspisivanju natječaja za nekretninu koja je predmet ponude.

Prilikom donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke, kao odlučnu okolnost uzima u obzir visinu ponuđene cijene, naknade ili zakupnine sadržane u toj sljedećoj najpovoljnijoj ponudi.

Članak 19.

O tijeku postupka iz članka 15. vodi se zapisnik.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji i članovi Povjerenstva.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlozima ponuda koje smatra da je potrebno prihvatiti, izjavama ovlaštenika prvokupa o prihvaćanju najviše ponuđene cijene Povjerenstvo dostavlja ovlaštenom tijelu iz članka 3. ove Odluke.

Na temelju dostavljenog zapisnika s prijedlogom Povjerenstva, ovlašteno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi Odluku o utvrđivanju najpovoljnijih ponuda i zaključenju ugovora s najboljim ponuditeljima.

Nadležni upravni odjel Grada dostavlja dopis s preslikom Odluke ovlaštenog tijela iz čl. 3. ove Odluke svim ponuditeljima koji su se javili na natječaj, te poziva najbolje ponuditelje na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja istoga.

U roku od 8 (osam) dana od prijema navedenog dopisa ponuditelji imaju pravo na prigovor na Odluku ovlaštenog tijela iz čl. 3. ove Odluke, ali samo na dio natječaja koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu. Istekom nevedenog roka, prigovor će se odbaciti, te se uopće neće razmatrati. O uloženom prigovoru ovlašteno tijelo iz čl. 3. ove Odluke će se konačno očitovati odlukom na prvoj slijedećoj sjednici. Na tu odluku ponuditelji više nemaju pravo prigovora ili žalbe.

Članak 20.

Najbolji ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prihvatu njihove ponude odustaju od zaključenje ugovora ili se ne odazovu na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja dopisa, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Iznimno se na pisani zahtjev ponuditelja, iz opravdanog razloga, zaključenje ugovora može odgoditi, ali najduže na rok od 3 (tri) mjeseca.

Kriterij za određivanje prava prvenstva

Članak 21.

Prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl) mogu ostvarti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik zgrade ;
2. korisnik zgrade na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o zakupu;
3. dosadašnji posjednik zgrade uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
4. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području mjesta gdje se nalazi nekretnina koja se prodaje, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje;
5. vlasnik ili zakupac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. osobe ili zakonski nasljednici osoba koji su bili nositelji vlasničkih prava nad zgradom koja se prodaje, a kojoj je ista oduzeta aktima državnih tijela bivše države.

Prvenstveno pravo kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okučnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
4. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Grada Buja, a kupnjom zemljišta žele riješiti stambeno pitanje.

Za nekretnine koje se prodaju kupcu odnosno najpovoljnijem ponuditelju, koji je postupku natječaja ostvario prvenstveno pravo kupnje na temelju prvenstvenog prava iz toč. 4. st.1 ovog članka te iz toč. 7. st.2 ovog članka, Grad Buje zadržava pravo nazadkupa u roku od 10 (deset) godina, koje će se upisati u zemljišnim knjigama.

Način plaćanja kupoprodajne cijene

Članak 22.

Ugovorenu prodajnu cijenu kupac može platiti odjednom ili u obrocima, o čemu se natjecatelj pismeno izjašnjava kod davanja ponude.

Kod plaćanja prodajne cijene odjednom rok plaćanja je 15 dana od dana sklapanja ugovora. Kod plaćanja prodajne cijene u obrocima, prvi obrok iznosi 40% ugovorene prodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu i plaća se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio duga kupac plaća u 3 (tri) mjesečna obroka uz obračun kamatne stope od 6% godišnje.

Iznimno od odredbe iz prethodnog stavka ovog članka, na zahtjev kupca, Gradonačelnik može odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene i na veći broj mjesečnih obroka, ali ne više od 36 (tridesetšest) mjesečna obroka uz obračun kamatne stope od 6% godišnje.

Kupac koji kupuje stan temeljem ostvarenog prvenstvenog prava ili stan koji drži u zadnjem mirnom posjedu može kupoprodajnu cijenu platiti na 5 (pet) godina u mjesečnim obrocima na koje se obračunavaju kamate od 6% godišnje.

Članak 23.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja na ime namirenja novčanog iznosa naznačenog u ugovoru o prodaji nekretnine s obročnom isplatom cijene, kupac dopušta zasnivanje založnog prava (hipoteke) u korist Grada Buje na predmetnoj nekretnini.

Za kašnjenje plaćanja kupac plaća zakonom propisane zatezne kamate.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je podnijeti ugovor o prodaji na solemizaciju javnom bilježniku. Troškove solemizacije snosi kupac.

Porez na promet te druge troškove prijenosa nekretnina u vlasništvu snosi kupac.

Članak 24.

Ugovor o prodaji obvezno sadrži i sljedeće odredbe:

O odgodi uknjižbe prava vlasništva kupca na nekretnini do isplate cjelokupne prodajne cijene kod obročne otplate (založno pravo-hipoteka),

O zadržavanju prava vlasništva i preuzimanju posjeda od strane prodavatelja na nekretnini, u zatečenom stanju i bez povrata sredstava koje je kupac uložio do preuzimanja, ako kupac ne uplati prodajnu cijenu u ugovorenom roku.

O obvezi da se ugovor o prodaji na teret kupca potvrdi kod javnog bilježnika tako da predstavlja ovršnu ispravu radi ostvarenja buduće eventualne tražbine prodavatelja na naplatu dužne cijene i kamata i predaju u posjed nekretnine odnosno uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.

IV. ZAKUP NEKRETNINA

Članak 25.

Grad Buje može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima

1. u svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;
2. radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, potrebno je ishoditi skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru, o trošku zakupnika.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u st. 1. podstavak 1. i 2., potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Članak 26.

Odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje zemljišta u zakup te na davanje u zakup zgrade ili dijelove zgrada.

Članak 27.

Prvenstveno pravo zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta, zgrada i drugih nekretnina mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik;
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. dosadašnji posjednik uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
4. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okučnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimalac čija nekretnina graniči sa nekretninom koja se daje u zakup;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji.

Članak 28.

Ugovor o zakupu zemljišta, zgrade ili dijela zgrade sklapa se na rok od 5 godina.

Članak 29.

Ugovor o zakupu zemljišta sadrži i klauzulu o pravu Grada, odnosno zakupodavatelja da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Grad može jednostrano raskinuti ugovor i ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Gradu oslobođeno od osoba i stvari, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade, ali ima za neubrane plodove u sazrijevanju.

Ugovor o zakupu zgrade ili dijela zgrade sadrži i klauzulu o pravu Grada odnosno zakupodavca da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupac ne koristi prostor ili zgradu u skladu s ugovorenom svrhom zakupa te u tom slučaju zakupac nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložna u sredstva u uređenje zgrade odnosno prostora ili naknadu štete.

Ugovor se raskida i ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene Zakupodavca.

Članak 30.

Godišnja odnosno mjesečna zakupnina određuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka i Povjerenstva za provođenje natječaja za prodaju i zakup nekretnina, uvažavajući namjenu za koju se koristi, i prema veličini u m².

V. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

1. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 31.

Nekretninu u svom vlasništvu Grad Buje može dati u zamjenu u slučaju:

1. potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja (uređenja parkirališnog prostora, formiranja okućnice, uređenja okoliša i slično),
2. radi osnivanja nove građevne čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz detaljnog plana uređenja, izvoda iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranja građevne čestice za prodaju, i dr.) i
3. drugim opravdanim slučajevima kao što su stambeno zbrinjavanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i sl..

Članak 32.

Zamjena nekretnina može se provesti isključivo na temelju provedenog javnog natječaja.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove odluke.

Odluka iz prethodnog stavka ovog članka sadrži podatke iz članka 7. ove Odluke.

2. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 33.

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

Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja. Na postupak osnivanja prava građenja odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 7. ove odluke.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme, a može se osnovati i ne određeno vrijeme. Odlukom Ovlaštenog tijela iz čl. 3 ove Odluke kojom se utvrđuje raspisivanje javnog natječaja za pravo građenja utvrđuje se i rok na koji se osniva to pravo.

Odredbe. čl. 21. ove Odluke kojom se propisuje prvenstveno pravo kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta, primjenjuju se i za ostvarivanje prvenstvenog prava građenja.

Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu.

Visina naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se procjenom ovlaštenog sudskog vještaka, uvećano za sve troškove procjene zemljišta i pripreme građevinskog zemljišta za gradnju.

3. PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 34.

Na zemljištu u vlasništvu Grada Buja ugovorom se mogu osnivati služnosti u korist:

- vlasnika određene druge nekretnine,
- u korist nositelja prava građenja na njoj,
- u korist pravne osobe radi polaganja komunalne infrastrukture (odvodnja otpadnih voda, vodoopskrba, elektroopskrba, telekomunikacije i sl.)

Ugovor o osnivanju prava služnosti zaključuje se na određeno i neodređeno vrijeme.

Ugovorom se utvrđuje pravo Grada da ukine osnovanu služnost prije isteka roka na koji je služnost osnovana ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrditi će Gradonačelnik posebnom odlukom.

Odluku o osnivanju služnosti donosi Gradonačelnik koji ujedno i potpisuje Ugovor o osnivanju služnosti.

4. ZALOŽNO PRAVO

Članak 35.

Zemljište u vlasništvu Grada Buja ugovorom se može opteretiti založnim pravom.

Založno pravo je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje svog nositelja da određenu tražbinu ne bude li mu po dospelju namirena, namiri iz vrijednosti te stvari.

Odluku o opterećenju nekretnine založnim pravom donosi Gradsko vijeće.

Članak 36.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Buja («Službene novine Grada Buja» br. 2/98 i 8/05)

Ova odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u «Službenim novinama Grada Buja».

KLASA: 944-01/10-01/18

URBROJ: 2105/01-02-10-2

Buje, 29. travnja 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA
PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Fabrizio Vižintin, v.r.