



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 944-04/24-01/12
URBROJ: 2186-1-05-05/1-24-1
Varaždin, 30. siječnja 2024.

NACRT

Na temelju članka 35. stavaka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na ___ sjednici održanoj dana ___ 2024. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina

Članak 1.

U Odluci o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 9/17, 8/18 i 9/20) iza članka 17. dodaju se novi članci 17. a i 17. b koji glase:

„Članak 17a.

- (1) Kad se postupak provodi javnim nadmetanjem, Povjerenstvo će prije početka usmene javne dražbe utvrditi i sastaviti popis prijavitelja prema vremenu zaprimanja prijave i odrediti visinu novčanog iznosa koji predstavlja dražbeni korak za koji će se povećavati početna cijena nekretnine navedena u javnom natječaju.
- (2) Ponude se tijekom usmene javne dražbe mogu povisiti za više dražbenih koraka.
- (3) Na usmenoj javnoj dražbi ponuditelje mogu zastupati zastupnici odnosno punomoćnici.
- (4) Punomoć kojom fizička osoba ovlašćuje punomoćnika da ju zastupa na usmenoj javnoj dražbi mora biti javnobilježnički ovjerena, osim punomoći dane odvjetnicima.
- (5) Prijavitelj koji nije osobno ili putem zastupnika pristupio javnom nadmetanju sukladno javnom pozivu, nema pravo sudjelovanja u daljnjem postupku te se smatra da je odustao od javnog nadmetanja.
- (6) Postupak usmene javne dražbe otvoren je za javnost te se isti održava u mjestu i u vrijeme koji su navedeni u javnom pozivu.

- (7) Nakon što utvrdi da nema smetnji za održavanje postupka javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe, Povjerenstvo će utvrditi da li su ispunjeni uvjeti za sudjelovanje prijavitelja na usmenoj javnoj dražbi, uzet će podatke svih prijavitelja i utvrditi njihov identitet, usmeno im izložiti sam način i postupak održavanja usmene javne dražbe i utvrditi listu redoslijeda, na način da je prvi ponuditelj na listi onaj čija je prijava prva zaprimljena, drugi je onaj čija je prijava druga po redu zaprimljena i tako redom sve do posljednjeg prijavitelja.
- (8) Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih prijavitelja ili zastupnika nije dokazao svoj identitet putem valjanog identifikacijskog dokumenta, isključit će ga iz sudjelovanja u postupku usmene javne dražbe.
- (9) Postupak usmene javne dražbe započinje na način da Povjerenstvo usmeno objavljuje početni iznos iz javnog natječaja te poziva prvog ponuditelja s liste redoslijeda da se izjasni prihvaća li početni iznos te želi li povišiti svoju ponudu i za koliko dražbenih koraka.
- (10) U slučaju da prvi od ponuditelja s liste redoslijeda iz stavka 1. ovog članka ne prihvati početni iznos i ne poviši svoju ponudu, pitanje iz stavka 9. ovog članka ponavlja se sljedećim ponuditeljima prema utvrđenom redoslijedu u listi redoslijeda iz stavka 1. ovog članka.
- (11) Nakon što početni iznos prvi puta bude prihvaćen ili nakon što prvi puta bude povišena ponuda, svaki sljedeći ponuditelj se prema utvrđenom redoslijedu u listi redoslijeda pita povišuje li svoju ponudu i za koliko dražbenih koraka.
- (12) Smatra se da su od daljnjeg sudjelovanja u javnoj dražbi odustali oni ponuditelji koji se ne izjasne na način da prihvaćaju početni iznos cijene ili ne povise ponudu kada po utvrđenom redoslijedu u listi redoslijeda bude njihov red da se izjasne.
- (13) Povjerenstvo ponavlja postupak iz stavka 9. i 10. ovog članka sve dok u sudjelovanju u javnoj dražbi ne ostane samo jedan ponuditelj, a kojeg ponuditelja će Povjerenstvo tri puta pozvati da se izjasni ostaje li kod svoje konačne ponude te će Povjerenstvo utvrditi da se taj ponuditelj smatra najpovoljnijim ponuditeljem.
- (14) Ako se ponuditelj iz stavka 11. ovog članka ne izjasni tri puta da ostaje kod svoje konačne ponude, pozvat će se ponuditelj koji je dao drugu najveću ponudu da se tri puta izjasni da ostaje kod svoje konačne ponude, a ako se niti on ne izjasni tri puta da ostaje kod svoje konačne ponude, tako će se redom pozivati ponuditelji prema visini svojih ponuda.
- (15) Javna dražba se zaključuje kada se ponuditelj koji sudjeluje u nadmetanju tri puta izjasni potvrdno da ostaje kod svoje konačne ponude i Povjerenstvo utvrdi da se taj ponuditelj smatra najpovoljnijim ponuditeljem.
- (16) Javna dražba se zaključuje i u slučaju da se nitko od ponuditelja, sukladno stavku 14. ovog članka, tri puta nije izjasnio da ostaje kod svoje konačne ponude te će Povjerenstvo konstatirati da dražba nije uspjela.
- (17) Povjerenstvo sastavlja Zapisnik o cijelom tijeku postupka raspolaganja nekretninama koje se provodi putem javnog poziva.
- (18) Kada Povjerenstvo objavi da je utvrđen najpovoljniji ponuditelj, pozvat će prisutne ponuditelje da odmah izjave svoje prigovore na zapisnik, ako ih imaju.
- (19) O izjavljenim prigovorima Povjerenstvo odlučuje naknadno, u roku od 8 dana.
- (20) Sastavni dio Zapisnika čine sve utvrđene činjenice, odluke i prijedlog odluke Povjerenstva o sklapanju ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem iz provedenog postupka.
- (21) Ponuditelj koji je izjavio prigovor iz stavka 18. ovog članka ima pravo dobiti na uvid Zapisnik.
- (22) Zapisnik je Povjerenstvo dužno dostaviti gradonačelniku.

- (23) U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja nakon provedenog postupka iz ovog članka, isti ponuditelj gubi iznos uplaćene jamčevine te će Grad Varaždin pisanim putem pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja da se u roku od 8 dana očituje da li prihvaća ponudu ponuditelja koji je odustao od ponude te će se, u slučaju prihvata ponude, isti ponuditelj smatrati najpovoljnijim ponuditeljem.
- (24) Ako ne postoje druge potpune i pravodobne ponude osim one ponuditelja iz stavka 23. ovog članka, tijelo iz članka 23. ove Odluke donijet će odluku da se cjelokupni postupak javnog natječaja poništava.
- (25) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i raspolaganju nekretninom, odnosno odluku o poništenju javnog poziva za raspolaganje nekretninom, donosi tijelo iz članka 21. ove Odluke.
- (26) Nakon donošenja odluke iz stavka 25. ovog članka, ostalim ponuditeljima vraća se jamčevina.

Članak 17.b

- (1) Kada se postupak po javnom pozivu provodi javnim prikupljanjem ponuda, Povjerenstvo je dužno utvrditi rang listu ponuditelja čije su ponude pravodobne i potpune i koji su prethodno ispunili sve uvjete određene javnim pozivom, na način da je najviše rangirani onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu te tako dalje redom prema visini ponuđene cijene od veće prema manjoj.
- (2) Pored svake ponude u rang listu iz stavka 1. ovog članka upisuje se i vrijeme zaprimanja ponude.
- (3) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je najviše rangiran na listi iz stavka 1. ovog članka, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog prikupljanja ponuda.
- (4) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj s rang liste iz stavka 1. ovog članka, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog prikupljanja ponuda.
- (5) U slučaju da u javnom prikupljanju ponuda dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, a ispunjavaju sve uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od tri dana od primitka poziva dostave novu ponudu, u kojoj će naznačiti cijenu višu od one istaknute u njihovoj prvoj ponudi.
- (6) Ako ponuditelji iz stavka 5. ovog članka dostave nove ponude, najpovoljnijim se ponuditeljem smatra onaj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.
- (7) Ako ponuditelj iz stavka 5. ovog članka ne dostavi novu ponudu, odnosno ne dostavi ponudu s višom cijenom, uzima se da i nadalje ostaju kod cijene istaknute u njihovoj prethodno zaprimljenoj ponudi, a ako niti jedan ponuditelj ne dostavi novu ponudu, odnosno niti jedan ne dostavi ponudu s višom kupoprodajnom cijenom, uzima se da je najpovoljniji ponuditelj onaj čija je ponuda, ranije zaprimljena, a ako su prijave pristigle u isto vrijeme ili se vrijeme ne može utvrditi, utvrđuje se prema urudžbenom broju.
- (8) Ako ponuditelji iz stavka 5. ovog članka ponovno ponude istu kupoprodajnu cijenu, uzima se da je najpovoljniji ponuditelj onaj čija je ponovna ponuda, ranije zaprimljena.
- (9) Najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje Povjerenstvo te se time završava postupak javnog otvaranja ponuda.
- (10) U postupku javnog prikupljanja ponuda ponuditelje mogu zastupati zastupnici, na koje se na odgovarajući način primjenjuju odredbe kojima su uređeni instituti zakonskih zastupnika i punomoćnika u parničnom postupku.
- (11) Punomoć kojom fizička osoba ovlašćuje zastupnika da ju zastupa na usmenoj javnoj dražbi mora biti javnobilježnički ovjerena, osim punomoći dane odvjetnicima.

- (12) Postupak po javnom pozivu koji se provodi javnim prikupljanjem ponuda je otvoren za javnost te se isti održava u mjestu i u vrijeme koji su navedeni u javnom pozivu.“

Članak 2.

U članku 26. stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

- „(2) U slučaju da ni na ponovljenom natječaju nekretnina nije prodana, zatražit će se revizija procjene od ovlaštenog procjenitelja koji je izradio procjenu nekretnine. U slučaju da se revizijom procjene snizi cijena nekretnine, provest će se novi natječaj po toj novoj početnoj cijeni.
- (3) U slučaju da ni u novom ponovljenom natječaju nekretnina nije prodana, za istu je potrebno pribaviti novu procjenu tržišne vrijednosti koju ne može obaviti isti ovlašteni procjenitelj koji je radio prvu procjenu.“

Članak 3.

U članku 26.a iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„(3) U slučaju kad se stan prodaje najmoprimcu koji se na dan stupanja na snagu ove Odluke nalazi u neprekidnom mirnom posjedu stana i ima ugovor o najmu duže od 5 (pet) godina, prodaja se može izvršiti neposrednom pogodbom, pod uvjetom da najmoprimac nema dugovanja prema Gradu Varaždinu i Republici Hrvatskoj s bilo kojeg osnova.“

Članak 4.

Članak 39. mijenja se i glasi:

„Članak 39.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba kad postoji poseban interes Grada da stekne točno određene nekretnine, izravnom pogodbom.
- (2) Posebnim interesom Grada iz stavka 1. ovog članka napose se smatra realizacija projekata od gospodarskog i socijalnog interesa za Grad Varaždin.
- (3) Mišljenje o postojanju posebnog interesa iz prethodnog stavka ovog članka i postupku zamjene nekretnina daje Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke.“

Članak 5.

Članak 41. se briše.

Članak 6.

U članku 42. stavak 2. se briše.

Članak 7.

U članku 56. stavku 4. alineja 6. mijenja se i glasi:

„- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je izgrađena prelazi u vlasništvo Gradu Varaždinu, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, u skladu sa zakonskim propisima.“

Članak 8.

U članku 58. stavku 2. iza alineje 3. dodaju se nove alineje koje glase:

- „- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost tijela iz članka 8. stavka 11. ove Odluke koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela iz prethodne alineje ovog stavka, ugovor smatra raskinutim po sili zakona
 - odredbu da će se, ako je nekretnina koja je predmet prava građenja opterećena založnim pravom, u vrijeme isteka ili raskida ugovora o pravu građenja za iznos zaduženja koje je osigurano tim založnim pravom, umanjiti naknada za građevinu koju je Grad Varaždin kao vlasnik zemljišta dužan dati osobi kojoj je prestalo pravo građenja sukladno zakonu
 - odredbu da se ugovor o pravu građenja kojim je propisana obveza plaćanja naknade za osnovano pravo građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu koji sadrži klauzulu ovršnosti
 - napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora.“

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA**

Lovro Lukavečki, mag.pol.

Dostaviti:

1. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
2. Gradonačelnik Grada Varaždina, dr.sc. Neven Bosilj,
3. Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina
4. „Službeni vjesnik Grada Varaždina“
5. Pismohrana

O b r a z l o ž e n j e
uz Nacrt odluke o izmjenama i dopunama Odluke o upravljanju i raspolaganju
imovinom u vlasništvu Grada Varaždina

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE OPĆEG AKTA

Osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u odredbi članka 35. stavaka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 144/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23).

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE

U provođenju postupaka raspolaganja nekretninama u skladu s ovom Odlukom uočeno je da postoje pitanja koja je potrebno detaljnije propisati ili predvidjeti rješenja koja će ubrzati postupak. Predložena rješenja su u skladu sa Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakonom o upravljanju državnom imovinom, Odlukom o načinu i postupku provedbe usmene javne dražbe prilikom raspolaganja nekretninama putem javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba.

Predloženo je:

- da se propiše sam tijek javne licitacije i postupka otvaranja pisanih ponuda u skladu s Odlukom o načinu i postupku provedbe usmene javne dražbe prilikom raspolaganja nekretninama putem javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba;
- mogućnost smanjenja cijene ako nekretnina nije prodana na dva javna natječaja u skladu s člankom 42. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske;
- prodaja stana najmoprimcu koji ima ugovor o najmu više od 5 godina neposrednom pogodbom u skladu s člankom 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom i člankom 25. Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske,
- o zamjeni nekretnina odluku donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnina u zamjeni, u skladu s člankom 38. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske,
- odredba o plaćanju naknade nakon isteka roka na koji je sklopljen ugovor o pravu građenja se usklađuje s člankom 295. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- dodaju se odredbe koje mora sadržavati ugovor o pravu građenja.

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OPĆEG AKTA TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI

Za provođenje predložene Odluke nisu potrebna dodatna sredstva.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI NACRTA OPĆEG AKTA

Uz članak 1.

U ovom članku su dodani novi članci 17a i 17 b kojima se utvrđuju pravila i koraci provođenja javne licitacije i postupka otvaranja ponuda.

Uz članak 2.

Ovim člankom se utvrđuje postupak koji se provodi u slučaju da nekretnina nije prodana po cijeni utvrđenoj procjenom na dva provedena javna natječaja.

Uz članak 3.

Ovim člankom se utvrđuje način prodaje stana najmoprimcu koji posjeduje stan i ima sklopljen ugovor o najmu duže od 5 godina.

Uz članak 4. 5. i 6.

Ovim člancima regulira se postupak zamjene nekretnina na način da odluku donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnina u zamjeni.

Uz članak 7. i 8.

Ovim člancima se mijenja odredba o plaćanju naknade nakon isteka ugovora o pravu građenja i usklađuje sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i dodaju odredbe o sadržaju ugovora o pravu građenja.

Uz članak 9.

Ovim člankom utvrđuje se stupanje na snagu i objava odluke.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Neven Bosilj