Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 96/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14. i 81/15-pročišćeni tekst), članka 35. točke 2., članka 48. stavaka 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01. – vjerodostojno tumačenje, 106/03., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 36/09., 150/11., 144/12. i 19/13. - pročišćeni tekst.) i članka 40. Statuta Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 4/09., 1/12., 1/13. i 3/13. - pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Koprivnice na \_\_\_. sjednici održanoj. godine, donijelo je

**ODLUKU**

**o stjecanju i otuđenju nekretnina u 2016. godini**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom o načinu stjecanja i otuđenja nekretnina predviđa se stjecanje i otuđenje nekretnina u 2016. godini, te se utvrđuju postupci provedbe stjecanja i otuđenja nekretnina.

**Članak 2.**

Sredstva za stjecanje nekretnina kupnjom u svrhu realizacije projekata Grada Koprivnice, planirana su u Proračunu Grada Koprivnice za 2016. godinu.

Nekretnine čija se kupnja planira, s iskazanim zemljišnoknjižnim i drugim podacima utvrdit će se u postupku realizacije pojedinih investicijskih i razvojnih programa i projekata, programa poticanja poduzetništva i sl. te u postupku realizacije prostornih planova.

Kupoprodajna cijena nekretnina iz stavka 2. ovog članka ne može biti veća od cijene utvrđene procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine izrađenom od stalnog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

**Članak 3.**

Nekretnine u vlasništvu Grada Koprivnice čije se otuđenje planira u 2016. godini su:

1. Zgrade i pripadajuće zemljište u Koprivnici, Ante Starčevića 20 (k.č.br. 855, k.č.br. 801/2, k.č.br. 801/4, k.č.br. 803/4 i k.č.br. 856, k.o. Koprivnica),
2. Zgrada i pripadajuće zemljište u Koprivnici, Trg bana J. Jelačića 1 (k.č.br. 1313, k.o. Koprivnica),
3. Kuća i pripadajuće zemljište u Koprivnici, Ulica Miklinovec 102 (k.č.br. 6268, k.o. Koprivnica),
4. Kuća i pripadajuće zemljište u Reki, Starogradska ulica br. 63 (k.č.br. 201, k.o. Reka),
5. Kuća i pripadajuće zemljište u Koprivnici, Peteranska cesta 41 (k.č.br. 3852, k.o. Koprivnica),
6. Društveni dom Bakovčica i pripadajuće zemljište (k.č.br. 256, k.o. Bakovčica),
7. Dio dvorišne zgrade u Koprivnici, Varaždinska cesta 35 površine 26,64 m2 (k.č.br. 49, k.o. Koprivnica),
8. Gradilišta u Koprivnici, na području Detaljnog plana uređenja „Cvjetna“ (14 gradilišta) (k.č.br. 1985/4, k.č.br. 1985/5, k.č.br. 1985/6, k.č.br. 1985/7, k.č.br. 1984/2, k.č.br. 1984/3, k.č.br. 1984/4, k.č.br. 1984/5, k.č.br. 1962/7, k.č.br. 1962/8, k.č.br. 1964/11, k.č.br. 1964/13, k.č.br. 1970/8 i k.č.br. 1970/9),
9. Gradilišta u Koprivnici, Cinderišće (4 gradilišta) (k.č.br. 8359/7, k.č.br. 8359/8, k.č.br. 8365/11 i k.č.br. 8363/8, k.o. Koprivnica),
10. Kuća i pripadajuće zemljište u Koprivnici, Kunovec breg, Koprivnička 161 (k.č.br. 22, k.o. Kunovec breg),
11. Jednosobni stan u Koprivnici, Josipa Juraja Strossmayera 1 površine 33,00 m2 (k.č.br. 1652/8, k.o. Koprivnica),
12. Gospodarska zgrada i livada u Jagnjedovcu u udjelu 1/3 (k.č.br. 2504, k.o. Jagnjedovec – Grad),
13. Stambene zgrade, gospodarska zgrada i dvorište u Jagnjedovcu k.br. 113 u udjelu 1/2 (k.č.br. 3034, k.o. Jagnjedovec – Grad),
14. Livada, šuma i oranica u Jagnjedovcu u udjelu 3/10 (k.č.br. 2392, k.o. Jagnjedovec – Grad).

**Članak 4.**

Iznimno, tijekom 2016. godine mogu se otuđiti nekretnine koje nisu navedene u članku 3. stavku 1. ove Odluke, na osnovi iskazanog interesa kupca i ocjene gradonačelnika Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) da navedene nekretnine Grad Koprivnica nema interesa zadržati u svojem vlasništvu ili ih je Grad Koprivnica dužan prodati u slučajevima predviđenim zakonom.

Nekretnine iz stavka 1. ovoga članka otuđuju se na način i u postupku propisanim ovom Odlukom.

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka, kada je tržišna vrijednost nekretnine veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2015. godini, gradonačelnik je dužan Gradskom vijeću Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) predložiti odgovarajuće dopune članka 3. stavka 1. ove Odluke.

**Članak 5.**

Gradonačelnik je temeljem ove Odluke ovlašten samostalno raspisati i provesti javni natječaj za otuđenje nekretnina iz članka 3. i 4. ove Odluke, po početnoj cijeni koja ne može biti niža od tržišne cijene utvrđene procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine izrađenom od strane ovlaštenog procjenitelja za procjenu nekretnina koji ispunjava uvjete sukladno zakonu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

**Članak 6.**

Iznimno od članka 5. ove Odluke, zemljište u vlasništvu Grada Koprivnice može se prodati, po utvrđenoj tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja, neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim zakonom.

**Članak 7.**

U slučaju da se nekretnina ne proda nakon 3 provedena postupka javnog natječaja ili u slučaju proteka 6 mjeseci od prvog kruga prodaje nekretnine, nadležno tijelo Grada Koprivnice sukladno članku 8. odnosno članku 9., može donijeti odluku o sniženju početne cijene nekretnine.

**Članak 8.**

Gradonačelnik donosi Zaključak o stjecanju nekretnine iz članka 2. ove Odluke, te Zaključak o otuđenju nekretnine iz članka 3. 4. i 6. ove Odluke čija je tržišna vrijednost, odnosno vrijednost postignuta putem javnog natječaja manja od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2015. godini.

**Članak 9.**

Gradsko vijeće donosi Odluku o stjecanju nekretnine iz članka 2. ove Odluke i Odluku o otuđenju nekretnine iz članka 3. 4. i 6. ove Odluke, čija je pojedinačna vrijednost veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2015. godini.

**Članak 10.**

Ovlašćuje se gradonačelnik za zaključenje ugovora o stjecanju nekretnina iz ove Odluke, s iznosom kupoprodajne cijene iz članka 2. stavka 3. ove Odluke, a nakon donošenja akta o stjecanju nekretnine iz članka 8. odnosno članka 9. ove Odluke.

Ovlašćuje se gradonačelnik za zaključenje ugovora o otuđenju nekretnina iz ove Odluke sa iznosom kupoprodajne cijene koja se postigne javnim natječajem, a nakon donošenja akata o otuđenju nekretnine iz članka 8. odnosno članka 9. ove Odluke.

Ovlašćuje se gradonačelnik za zaključenje ugovora o otuđenju nekretnine iz članka 6. ove Odluke, a nakon donošenja akata o otuđenju nekretnine iz članka 8. odnosno članka 9. ove Odluke.

**Članak 11.**

Gradonačelnik je dužan u polugodišnjim izvješćima o radu gradonačelnika, Gradsko vijeće Grada Koprivnice izvijestiti o svim prodanim i kupljenim nekretninama u razdoblju obuhvaćenom polugodišnjim izvješćem.

**Članak 12.**

Ova Odluka ne primjenjuje se na otuđenje nekretnina u poslovnim zonama „Dravska“ i „Radnička“.

**Članak 13.**

Stručne, administrativne i tehničke poslove u vezi provođenja ove Odluke provodi Upravni odjel za izgradnju grada i upravljanje nekretninama Grada Koprivnice.

**Članak 14.**

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje bez obzira jesu li u ovoj Odluci korišteni u muškom ili ženskom rodu odnose se na jednak način na muški i ženski rod.

**Članak 15.**

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Glasniku Grada Koprivnice“.

**GRADSKO VIJEĆE**

**GRADA KOPRIVNICE**

KLASA: 944-01/13-01/0161

URBROJ: 2137/01-07-02/1-15-27

Koprivnica,

PREDSJEDNIK:

Zoran Gošek, dipl.ing.

**Obrazloženje**

Predloženom Odlukom o stjecanju i otuđenju nekretnina u 2016. godini detaljnije se određuju nekretnine čije se stjecanje i otuđenje planira u 2016. godini te se utvrđuju postupci provedbe stjecanja i otuđenja nekretnina.

Odlukom se predlaže stjecanje nekretnina u svrhu realizacije projekata Grada Koprivnice u koju svrhu su u Proračunu za 2016. godinu planirana potrebna sredstva. Za stjecanje nekretnina nije moguće precizno utvrditi popis nekretnina iz razloga što će se iste utvrditi u realizaciji pojedinih investicijskih i razvojnih programa i projekata, programa poticanja poduzetništva i sl., te u postupku realizacije prostornih planova. Uz navedeno, potrebno je naglasiti da stjecanje nekretnina ovisi o spremnosti vlasnika nekretnina za prodaju istih. Procjena planiranih sredstava za namjenu stjecanja nekretnina stoga je izvršena na temelju procjene stjecanja nekretnina koje će biti potrebno i moguće provesti tijekom godine.

Odlukom se predlaže otuđenje nekretnina navedenih u članku 3. stavku 1. Otuđenje navedenih nekretnina se planira iz razloga što su nekretnine:

* u takvom stanju da nisu pogodne za korištenje, u financijskom smislu predstavljaju opterećenje za Grad, a stavljanje u funkciju zahtijeva znatna investicijska ulaganja koja nisu ekonomski opravdana ili nisu unutar djelokruga poslovanja Grada kao jedinice lokalne samouprave,
* pogodne za poduzetničku aktivnost obzirom na lokaciju i mogućnosti gradnje prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji,
* u naravi zemljište unutar komunalno opremljenog područja na kojem se prema prostorno planskim dokumentima mogu formirati ili su već formirane građevinske parcele za izgradnju stambenih građevina.

Nekretnine navedene pod rednim brojem 10., 11., 12., 13 i 14. Grad Koprivnica je stekao nasljeđivanjem kao ošasnu imovinu. Ova prodaja će se realizirati samo u slučaju prethodne suglasnosti vjerovnika o prodaji te sporazuma svih vjerovnika o podjeli kupoprodajne cijene, iz koje bi vjerovnici namirili dio svojeg potraživanja ili putem ovršnog postupka.

Pojedine nekretnine iz članka 3. stavka 1. ove Odluke u naravi su bile poslovne zgrade, ali danas su neupotrebljive s obzirom na njihovo građevinsko stanje te se više ne koriste, iz kojih razloga se prilikom njihove prodaje ne primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15.).

Člankom 4. Odluke je predviđeno da se iznimno, tijekom 2016. godine, mogu otuđiti nekretnine koje nisu navedene u članku 3. stavku 1. ove Odluke, na osnovi iskazanog interesa kupca i ocjene gradonačelnika da navedene nekretnine Grad Koprivnica nema interesa zadržati u svojem vlasništvu, ili ih je Grad Koprivnica dužan prodati u slučajevima predviđenim zakonom.

Najvećim dijelom ove odredbe odnose se na slučajeve koji se u pravilu javljaju tijekom godine, a odnose se na zemljište koje se pripaja susjednim građevinskim parcelama na temelju parcelacija koje će se provoditi tijekom godine, bilo na zahtjev privatnih ili pravnih osoba ili zbog potreba provedbe projekata Grada. Prodaja nekretnina u tim slučajevima vrši se na osnovi iskazanog interesa kupca i ocjene gradonačelnika da navedene nekretnine Grad nema interesa zadržati u svojem vlasništvu, dok u nekim slučajevima postoji zakonska obveza Grada za prodaju zemljišta za potrebe pripajanja susjednim građevinskim parcelama. Obzirom da katastarski podaci (broj katastarske čestice, površina) budu poznati tek po provedbi parcelacija koje će se provoditi tijekom 2016. godine, oni nisu mogli biti obuhvaćeni Odlukom.

Uz navedeno, člankom 3. stavkom 1. ove Odluke nisu naravno obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Grada Koprivnice koje je moguće otuđiti, već samo nekretnine koje je Grad ocijenio pogodnim za prodaju u 2016. godini. Postoji mogućnost da se tijekom godine pojavi situacija da neka pravna ili fizička osoba iskaže interes za kupnjom nekretnine u vlasništvu Grada koja nije obuhvaćena ovom Odlukom, a zainteresirani kupac ima potrebu za kupnjom te nekretnine za realiziranje poduzetničke ili stambene potrebe.

Navedena odredba Odluke omogućuje brže i operativnije postupanje u takvom slučaju, a obzirom da se otuđenje nekretnine provodi u svemu u skladu s ostalim odredbama Odluke, ne utječe na transparentnost provedbe postupka otuđenja. Slijedom odredbi Odluke, u slučaju kada bi se radilo o nekretnini čija vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2015. godini, u skladu s člankom 9. ove Odluke, odluku o otuđenju takve nekretnine donosilo bi Gradsko vijeće, pri čemu je u tom slučaju gradonačelnik dužan predložiti i odgovarajuće dopune članka 3. stavka 1. ove Odluke za takvu nekretninu.

Za nekretnine nisu navođeni pojedinačni planirani iznosi vrijednosti nekretnina, obzirom da se točni iznosi vrijednosti svake pojedine nekretnine utvrđuju procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine izrađenim od ovlaštenog procjenitelja za procjenu nekretnina koji ispunjava uvjete sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Člankom 7. predložene Odluke predviđena je mogućnost smanjenja početne cijene iz javnog natječaja u slučaju kada se nekretnina ne proda nakon provedenih 6 krugova javne dražbe. Polazeći od navedene odredbe u prvom tromjesečju 2016. godine moguće je sniziti početnu cijenu nekretnina, a o čemu će Odluku donijeti Gradsko vijeće Grada Koprivnice, odnosno gradonačelnik, ovisno o tržišnoj vrijednosti iste.

Prihodovna sredstva od otuđenja nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice planirana su u Proračunu Grada Koprivnice za 2016. godinu. Planirana prihodovna sredstva u Proračunu za 2016. godinu obuhvaćaju ukupna sredstva planirana od otuđenja nekretnina – otuđenja nekretnina planiranih ovom Odlukom i otuđenja nekretnina planiranih Odlukom o otuđenju zemljišta u Poslovnoj zoni „Dravska“ i „Radnička“ u 2016. godini.

Predložena Odluka ovlašćuje gradonačelnika za raspisivanje javnog natječaja za otuđenje svih nekretnina, bez obzira na vrijednost, po početnoj cijeni koja ne smije biti niža od cijene utvrđene procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja akt o otuđenju nekretnine donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o visini kupoprodajne cijene postignute javnim natječajem, a u skladu s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi kao i člankom 40. odnosno 55. Statuta Grada Koprivnice

Uz poštivanje zakonskih odredbi, Odluka je ujedno koncipirana na način da nudi rješenja koja omogućuju operativnije stjecanje i otuđenje nekretnina. Ovako definiranim odredbama omogućuje se operativnije i brže postupanje, a time skraćuje procedura provođenja postupaka. Ovakve odredbe Odluke stoga omogućuju smanjenje negativnog utjecaja proceduralnih postupanja, omogućuju građanima i gospodarstvu, kao i Gradu operativnije postupanje u provedbi njihovih projekata, a sve na način da se ne utječe na usklađenost postupanja sa zakonskom regulativom, niti se umanjuju nadležnosti Gradskog vijeća. Naime, za sva stjecanja i otuđenja nekretnina čija vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u 2015. godini, postupci za koje je Odlukom predviđeno da se provode u nadležnosti gradonačelnika (pribavljanje procjembenih elaborata, raspisivanje natječaja) ne proizvode učinak izjednačen sa sklapanjem ugovora i nije isto što i odlučivanje o otuđenju nekretnine. Pravni učinak stjecanja i otuđenja nekretnina postiže se tek zaključenjem ugovora o stjecanju i otuđenju, a koji se prema predloženoj Odluci za predmetne nekretnine može zaključiti tek i isključivo nakon odluke Gradskog vijeća. Navedeno se temelji na mišljenju Ministarstva uprave, kao i pribavljenom mišljenju nezavisnog pravnog stručnjaka koji je konzultiran po tom pitanju.

Odluka predviđa mogućnost otuđenja nekretnine bez provođenja javnog natječaja, neposrednom pogodbom, u skladu sa zakonskim propisima. Sve nekretnine iz članka 3. predložene Odluke, u skladu sa člankom 391. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.) mogu se bez javnog natječaja prodati drugoj jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, Republici Hrvatskoj te pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ali pod uvjetom da je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Koprivnice. Nekretnine bez izgrađenih građevina, dakle samo zemljišta, sukladno članku 391. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, mogu se bez javnog natječaja, ali po tržišnoj cijeni prodati svim kupcima ako zadovoljavaju propisane uvjete iz navedene zakonske odredbe. Ova mogućnost predviđena je i nekim drugim zakonskim propisima koji će se neposredno primijeniti u konkretnim slučajevima kao što su to na primjer odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.).

Sve kupoprodajne ugovore o stjecanju i otuđenju nekretnina u ime Grada zaključuje gradonačelnik.

Predloženom Odlukom propisana je obveza gradonačelnika da u polugodišnjim izvješćima o radu gradonačelnika, izvijesti Gradsko vijeće o svim prodanim i kupljenim nekretninama u prethodnom polugodišnjem razdoblju.

Predložena Odluka se ne odnosi na otuđenje nekretnina u poslovnim zonama „Dravska“ i „Radnička“, u vezi čega Gradsko vijeće donosi posebnu odluku.

Nositelj izrade: Predlagatelj:

UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU GRADA GRADONAČELNICA

I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA Vesna Želježnjak, dipl. oec.

Pročelnica:

Jasna Golubić, dipl. ing. građ.

ODSJEK ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Voditelj:

Mijo Horvat