



**REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO - NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

Gradonačelnik

KLASA: 940-01/22-01/80

URBROJ: 2117-1-01-22-02

Dubrovnik, 26. travnja 2022. godine

Na temelju članka 35. stavka 1., 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 2/21) Gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je:

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika i dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.
2. Izvjestiteljica u ovom predmetu bit će Marijeta Hladilo, dipl. oec., službenica ovlaštena za privremeno obavljanje poslova pročelnika Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika.



DOSTAVITI:

1. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje;
2. Upravni odjel za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove, ovdje;
- ③ 3. Služba Gradskog vijeća, ovdje;
4. Pismohrana.



**REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za gospodarenje
imovinom, opće i pravne poslove**

KLASA: 940-01/22-01/80

URBROJ: 2117-1-08-22-01

Dubrovnik, 26. travnja 2022. godine

Gradonačelnik

-ovdje-

PREDMET: Prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika
- prijedlog zaključka, dostavlja se

Pravila postupanja tijela Grada Dubrovnika u svezi gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika, izuzev postupaka uređenih posebnim odlukama, propisana su Odlukom o gospodarenju nekretninama („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 02/98 i 03/99).

S obzirom na protek vremena od trenutka donošenja spomenute Odluke te na činjenicu da je u lipnju 2018. godine stupio na snagu novi Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18), a nakon toga i uredbe koje se temelje na istome, uočena je potreba za dopunom i usklađenjem postojeće Odluke o gospodarenju nekretninama.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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) u članku 35. st. 8. propisuje da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba, dok je člankom 391. određen način raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Također, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) u članku 67. određeno je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu kojom jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja i raspolaganja imovinom, kao i obveza donošenja godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom. Kako bi se pristupilo donošenju istih preduvjet je bio ustrojiti evidenciju nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika. Grad Dubrovnik je do prosinca 2021. godine izradio popis svih nekretnina u svom vlasništvu sa zemljišno-knjižnim i katastarskim podacima za koji je u tijeku nadopuna podacima o prostorno-planskoj namjeni istih. Temeljem spomenute evidencije, odnosno popisa nekretnina Grad Dubrovnik je pokrenuo postupak za izradu strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, čije se

donošenje očekuje do kraja 2022. godine. Strategija upravljanja imovinom predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitijeg upravljanja imovinom u vlasništvu ili na raspolaganju Grada Dubrovnika. Strategija će sadržavati dugoročne, srednjoročne i kratkoročne smjernice i ciljeve vezane uz upravljanje imovinom radi osiguranja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom. Temeljem strategije će se sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljati imovinom u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Dubrovnika u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika uređuje se način, uvjeti i postupak upravljanja, stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika. U odnosu na važeću Odluku, predložena Odluka je opširnija s detaljno razrađenom procedurom postupanja te je usklađena sa zakonima kojima su regulirana posebna područja. Prilikom propisivanja procedura i nadležnosti za pojedine institute na odgovarajući način primijenjeni su Zakon o upravljanju državnom imovinom, uredbе Vlade donesene temeljem istoga (Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (NN 95/2018), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (NN 95/2018), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba (NN 95/2018) te odredbe ostalih relevantnih pozitivnih propisa.

Na temelju članka 35. stavka 1., 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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), članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 48. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 2/21) predlaže se Gradonačelniku Grada Dubrovnika da donese sljedeći:

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika i dostavlja Gradskom vijeću na raspravu i donošenje.
2. Izvjestiteljica u ovom predmetu bit će Marijeta Hladilo, dipl. oec., službenica ovlaštena za privremeno obavljanje poslova pročelnika Upravnog odjela za gospodarenje imovinom, opće i pravne poslove Grada Dubrovnika.

Dostaviti: 1. Naslovu;
2. evidencija, ovdje.

Službenica ovlaštena za privremeno
obavljanje poslova pročelnika
Marijeta Hladilo



Gradsko vijeće

KLASA: 940-01/22-01/80

URBROJ:

Dubrovnik,

Na temelju članka 35. stavka 1., 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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), članka 27., 35. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 39. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 2/21), Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na ____ sjednici održanoj dana _____ 2022. godine, donijelo je

ODLUKU O GOSPODARENJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA**1. UVODNE ODREDBE****Članak 1.**

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se način, uvjeti i postupak upravljanja, stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Grad).

Stručne i administrativne poslove vezane uz pripremu akata koji se odnose na postupke gospodarenja nekretninama obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova, ako drukčije nije propisano ovom Odlukom ili drugim aktima Grada.

Ova Odluka se ne primjenjuje na :

- zakup i kupoprodaju poslovnih prostora uređenih Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada;
- davanje na privremeno korištenje i drugo raspolaganje javnim površinama u vlasništvu Grada uređeno Odlukom o zakupu javnih površina Grada;
- davanje u najam stanova u vlasništvu Grada uređeno Odlukom o najmu stanova u vlasništvu Grada;
- upravljanje imovinom kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koje će se uređivati u skladu sa posebnim zakonima;
- upravljanje i korištenje cestama, javnim zelenim površinama i drugim nekretninama koje se odnose na komunalnu infrastrukturu u vlasništvu Grada;
- druge postupke gospodarenja nekretninama koji su uređeni drugim aktima Grada.

2. OPĆE ODREDBE**Članak 2.**

Pojedini pojmovi u smislu ove Odluke imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ je zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje;
2. „gospodarenje“ nekretninama podrazumijeva upravljanje, stjecanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja temeljem posebnih propisa;
3. „raspolaganje“ nekretninama u vlasništvu Grada podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica otuđenje, opterećenje, odricanje od prava ili ograničenje prava vlasništva Grada u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su: prodaja, osnivanje prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, osnivanje prava zaloge na nekretninama, osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada, dodjela nekretnina na uporabu, davanje nekretnina na korištenje i upravljanje, davanje nekretnina u najam, davanje nekretnina u zakup;
4. „upravljanje“ nekretninama u vlasništvu Grada podrazumijeva izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza, poduzimanje svih radnji radi uređenja pravnih odnosa, utvrđivanje ili promjena namjene nekretnina te sklapanje pravnih poslova čija je posljedica ograničenje prava vlasništva Grada u korist druge pravne ili fizičke osobe, a što nije obuhvaćeno odredbama o raspolaganju;
5. „stjecanje“ podrazumijeva stjecanje vlasništva nekretnina i drugih prava na nekretninama u vlasništvu trećih osoba za korist Grada;
6. „uporaba“ nekretnina podrazumijeva izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za nekretninu koja se uporabljuje s pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima gospodarenja nekretnina u vlasništvu Grada, a bez prava otuđenja ili opterećenja;
7. „procjena vrijednosti nekretnina“ multidisciplinarni je postupak tržišnog vrednovanja prema zadacima naručitelja, koji provode stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji, čije ovlasti proizlaze iz posebnih propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja;
8. „tržišna vrijednost nekretnine“ je cijena izražena u novcu utvrđena na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja sukladno važećim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina;
9. „zbirka kupoprodajnih cijena“ (ZKC) je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji te temeljem evaluacije tih podataka;
10. „plan približnih vrijednosti“ je kartografski prikaz cjenovnih blokova na području grada, na osnovi realiziranih prometa približnih vrijednosti zemljišta;
11. „tabularna očitovanja“ su isprave kojima se izrijekom dopušta stjecatelju upis stečenih prava u zemljišne knjige i druge javne očevidnike;
12. „brisovna očitovanja“ su isprave kojima se izrijekom dopušta vlasniku nekretnine ili drugoj osobi koja za to ima pravni interes brisanje upisanih prava, ponajprije tereta, u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima.

Članak 3.

Nekretninama u vlasništvu Grada sukladno zakonu, Statutu te ovoj Odluci i drugim propisima gospodari Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće Grada.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće gospodare nekretninama u vlasništvu Grada učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada te za osiguranje društvenih i drugih interesa.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 1.000.000,00 kuna, a Gradsko vijeće u visini

pojedinačne vrijednosti više od 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina te raspolaganje ostalom imovinom planirano u Proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Tijela nadležna za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada iste mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ili neposrednom pogodbom kada je isto propisano zakonom.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 4.

Prije svakog gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, a u slučaju gospodarenja nekretninama sklapanjem drugog naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje i/ili plodouživanje nekretnine, odnosno ograničenje prava vlasništva Grada, kao što je osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam i drugo, izvršit će se i procjena naknade, osim ako se nekretnina daje na uporabu.

Članak 5.

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je pozitivnim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjenu vrše ovlaštene osobe koje su stalni sudski vještaci i stalni sudski procjenitelji.

Ovlaštena osoba za izradu procjembenog elaborata kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina izabrat će se odgovarajućim postupkom nabave.

Članak 6.

Za provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Ministarstvo nadležno za poslove prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine uspostavilo je Informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine).

Sastavni dio eNekretnina čini Zbirka kupoprodajnih cijena i Plan približnih vrijednosti.

Članak 7.

Upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove Grada zadužen je za vođenje Zbirke kupoprodajnih cijena u aplikaciji eNekretnine za područje Grada.

Upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove Grada Dubrovnika vrši kontinuirano pripremu i unos podataka za Zbirku, izdavanje izvadaka iz Zbirke na zahtjev procjenitelja za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnina, evaluaciju podataka i ažuriranje drugih podataka nužnih za procjenu vrijednosti nekretnina, ažuriranje vlastite baze podataka prometa nekretnina, stručne i administrativno-tehničke poslove vezano uz organizaciju i održavanje sjednica Procjeniteljskog povjerenstva kao i izradu i objavljivanje godišnjeg Izvješća o tržištu nekretnina.

Članak 8.

Za područje Grada Dubrovnika sukladno posebnom propisu osnovano je Procjeniteljsko povjerenstvo radi stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o tržištu nekretnina.

Procjeniteljsko povjerenstvo između ostalog daje mišljenje o usklađenosti izrađenih procjembenih elaborata s odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a na zahtjev jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za svoje potrebe.

Procjeniteljsko povjerenstvo donosi stručne prijedloge i mišljenja na sjednicama većinom glasova svih članova.

Članak 9.

Procjembeni elaborat je dokument kojim se procjena vrijednosti nekretnina jasno i transparentno prezentira u pisanom obliku, a obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja.

Procjembeni elaborat čiji je naručitelj Grad ili pravna osoba kojoj je osnivač Grad, mora se dostaviti na mišljenje Procjeniteljskom povjerenstvu Grada.

Kada je upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove Grada naručitelj procjembenog elaborata, rok izrade istoga je 15 dana od dostave pisane ponude.

Trošak izrade elaborata iz prethodnog stavka isplaćuje se vještaku nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada.

4. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 10.

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima se racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama i s njima povezanim obvezama, u ime i za račun građana radi održivog razvitka Grada, a osobito:

1. izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za nekretnine u vlasništvu Grada što podrazumijeva i uporabu nekretnina kao i poslove tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina u vlasništvu Grada, donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Grad ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine i slične poslove;
2. sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada u korist druge pravne ili fizičke osobe, a što nije obuhvaćeno odredbama o raspolaganju nekretninama kao što su:
 - a) zaključivanje međuvlasničkih ugovora,
 - b) zaključivanje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora;
3. poduzimanje svih radnji u svezi s nekretninama u vlasništvu Grada s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja gradskim nekretninama radi uređenja pravnih odnosa na istima, a što se odnosi naročito na:
 - a) davanje suglasnosti vlasnicima objekata da zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj blizini i koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Grada, mogu čistiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom ne stječu posjed niti stvarna prava, a sve dok to zemljište nije potrebno Gradu za bilo koju drugu namjenu;
 - b) davanje suglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim

- dijelovima građevine u kojoj je Grad suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenjaju gabariti građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, ne umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Grada, odnosno ne smanjuje se standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Grada;
- c) davanje očitovanja kod uvida u spis radi izjašnjenja prilikom izdavanja akata o gradnji kao vlasnik susjedne nekretnine, osim ukoliko susjedna nekretnina ne predstavlja komunalnu infrastrukturu, u tom slučaju očitovanje daje upravni odjel nadležan za tu vrstu komunalne infrastrukture;
 - d) postupanja vezano uz izrade i provođenje geodetskih elaborata, npr. usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu;
 - e) postupanja vezano uz izrade i provedbe elaborata za upis objekata;
 - f) upisi nekretnina i prava na nekretninama u zemljišne knjige i druge javne očevidnike;
 - g) izdavanje isprava podobnih za upis ili brisanje upisa u zemljišnim knjigama;
 - h) davanje načelne suglasnosti za zemljišta na kojima je Grad upisan kao nositelj prava;
- 4. upravljanje nekretninama koje su upisane kao vlasništvo Grada, a za koje se vode sudski i upravni sporovi glede utvrđivanja prava vlasništva;
 - 5. postupak ukidanja statusa javnog dobra u općoj uporabi;
 - 6. postupak donošenja odluke o korištenju prava prvokupa.

Članak 11.

Tabularna očitovanja Grad će izdati u slučajevima predviđenim ovom Odlukom, posebnim zakonom, drugim propisom, odlukom suda ili drugog nadležnog tijela te pravnim poslom.

Članak 12.

Grad će izdati brisovna očitovanja za brisanje prava zalogu upisanog za korist Grada ili njegovih pravnih prednika ako je potraživanje radi kojega je osnovano u potpunosti podmireno.

Brisovna očitovanja Grad će izdati i u drugim slučajevima predviđenima posebnim zakonom, drugim propisom, odlukom suda ili drugog nadležnog tijela te pravnim poslom.

Članak 13.

Načelna suglasnost se izdaje za nekretninu koje je Grad vlasnik, suvlasnik, zajednički vlasnik odnosno izvanaknjižni vlasnik i/ili nositelj drugih stvarnih prava, na zahtjev osobe koja ima pravni interes i/ili na zahtjev tijela nadležnog za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje.

O davanju načelne suglasnosti odlučuje gradonačelnik na temelju obrazloženog prijedloga nadležnog upravnog odjela.

Načelna suglasnost nije osnova za stjecanje nekretnine u vlasništvo.

Članak 14.

Načelne suglasnosti se izdaju u slučaju:

- 1. kada se predlaže osnivanje nove građevne čestice od dijela zemljišta osobe koja ima pravni interes i dijela zemljišta na kojem je Grad nositelj prava;
- 2. kada se predlaže utvrđivanje građevne čestice za postojeću građevinu sukladno odredbama zakona kojim se uređuje prostorno uređenje;

3. kada pravne osobe s javnim ovlastima predlažu građenje prometnih i infrastrukturnih građevina uz uvjet da komunalna instalacija ili građevina ne umanjuje vrijednost zemljišta, odnosno da svojom trasom prolazi rubno i manje vrijednim dijelom katastarske čestice;
4. kada se predlaže formiranje građevne čestice za izgradnju manjih infrastrukturnih građevina (transformatorskih stanica, plinskih redukcijskih stanica i sl.) na zemljištu na kojem je Grad nositelj prava;
5. izdavanja lokacijske dozvole, kada je Grad u dijelu nekretnine za koju se dozvola izdaje nositelj prava;
6. izdavanja rješenja o izvedenom stanju, kada je Grad na dijelu nekretnine za koje se isto izdaje nositelj prava;
7. kada je Grad u dijelu nekretnine nositelj prava, i to:
 - a) kada se predlaže prenamjena cijeloga ili dijela zajedničkog prostora u zgradi (tavan, podrum i sl.), ako se predloženim zahvatom u prostoru ne umanjuje vrijednost posebnog dijela u vlasništvu Grada, odnosno ne utječe na njegov način korištenja;
 - b) kada se predlaže zahvat na zajedničkom dijelu zgrade (pročelje, konstrukcija, krovšte i sl.), ako je takav zahvat poboljšica za cijelu zgradu te se ne umanjuje vrijednost posebnog dijela na kojem je Grad nositelj prava.

Članak 15.

Načelna suglasnost neće se izdati ako dio zemljišta, na kojem je Grad nositelj prava, može biti samostalna građevna čestica.

Iznimno, načelna suglasnost može se izdati i u slučaju ako dio zemljišta na kojem je Grad nositelj prava može biti samostalna građevna čestica, ali se pripajanjem zemljišta ostvaruje cjelina kojom se postiže veće iskorištenje zemljišta i bolje urbanističko-arhitektonsko rješenje o čemu mišljenje daje upravni odjel nadležan za urbanizam.

Članak 16.

Grad je dužan temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i drugih posebnih zakona do pravomoćnog okončanja upravnog postupka upravljati nekretninama, ali iste ne smije otuđiti.

Članak 17.

Upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove može kada je trajno prestala upotreba korištenja nekretnine kao javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu Grada, na zahtjev zainteresirane osobe ili na vlastitu inicijativu, pokrenuti i voditi postupak ukidanja statusa javnog dobra u općoj uporabi, a nekretnina kojoj prestaje taj status ostaje u vlasništvu Grada.

Članak 18.

Uz zahtjev za ukidanje statusa javnog dobra u općoj uporabi potrebno je priložiti:

- prijedlog parcelacije sa naznačenom površinom za koju se traži ukidanje statusa javnog dobra u općoj uporabi;
- službeni zemljišnoknjižni izvadak s povijesnim slijedom stjecanja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, ne stariji od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva;
- službeni posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana Područnog ureda za katastar u Dubrovniku, sve ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva;
- odgovarajući pravomoćni akt iz kojeg je razvidna potreba za ukidanjem statusa javnog dobra u općoj uporabi, ako se temeljem istog traži ukidanje;

- lokacijsku informaciju izdanu od strane nadležnog Upravnog odjela Grada.

Članak 19.

Odluku o ukidanju statusa javnog dobra u općoj uporabi ili njegovog dijela donosi Gradsko vijeće uz prethodnu suglasnost upravnog odjela koji je nadležan za upravljanje predmetnim javnim dobrom u općoj uporabi.

Članak 20.

Odluku o korištenju prava prvokupa ovisno o iznosu ponuđene kupoprodajne cijene donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Odluku o nekorištenju prava prvokupa neovisno o iznosu ponuđene kupoprodajne cijene donosi Gradonačelnik.

Članak 21.

Akte koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada donosi Gradonačelnik ili druga osoba koju Gradonačelnik ovlasti, u skladu sa zakonom, Statutom i općim aktima Grada.

Administrativne poslove vezane uz izvršavanje faktičnih ovlasti na nekretninama obavljaju upravni odjeli Grada Dubrovnika u čijoj je nadležnosti predmetna nekretnina.

Prijedloge Gradonačelniku o načinu rješavanja pravnih odnosa i potpisivanju akata vezanih uz uređenje pravnih odnosa daje upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova.

Članak 22.

Isprave podobne za upis ili brisanje upisa u zemljišnim knjigama potpisuje Gradonačelnik, a administrativne poslove vezane uz izdavanje istih obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova.

5. STJECANJE

5.1. STJECANJE VLASNIŠTVA

Članak 23.

Grad vlasništvo nekretnina može stjecati kupnjom, prihvatom darovanja, postupkom izvlaštenja, nasljeđivanjem i stjecanjem ošasne imovine te na druge načine propisane zakonom.

U svrhu ostvarenja općeg javnog, socijalnog i kulturnog interesa Grad može stjecati vlasništvo nad nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ukoliko se ispune uvjeti propisani posebnim zakonom.

5.1.1. KUPNJA NEKRETNINA

Članak 24.

Grad nekretnine može kupiti neposrednom pogodbom od vlasnika nekretnine, ako postoji interes za stjecanje točno određenih nekretnina, ili putem javnog poziva.

Članak 25.

Grad na inicijativu nadležnog upravnog odjela može pokrenuti postupak kupnje nekretnine kada je to propisano zakonom te kada je to u interesu Grada, naročito ukoliko je isto potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori te u drugim opravdanim slučajevima.

Članak 26.

Zahtjev za kupnju nekretnine podnosi se upravnom odjelu nadležnom za imovinsko-pravne poslove uz obrazloženje svrhe za koju se ista kupuje.

Uz zahtjev iz prethodnog stavka potrebno je priložiti odgovarajuću dokumentaciju te dokaz da su u Proračunu Grada osigurana sredstva za kupnju nekretnine ili da će biti osigurana.

Članak 27.

Prije donošenja odluke o kupnji nekretnine Grad može raspisati javni poziv za iskazivanjem interesa za kupnju nekretnine u kojem će biti navedena svrha za koju se nekretnina kupuje, uvjeti koje nekretnina mora ispunjavati te popis dokumentacije koji je potrebno priložiti.

Ponuda mora sadržavati:

- ime, prezime, adresa, OIB vlasnika (pravna ili fizička osoba) s podacima radi uspostave kontakta (tel, elektronska pošta i slično) te službeni izvadak iz sudskog registra za pravne osobe;
- službeni zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda ili drugi odgovarajući dokaz vlasništva za nekretninu koja je predmet ponude, službenu kopiju katastarskog plana i posjedovni list te uvjerenje o identifikaciji, sve ne starije od 30 dana;
- ukoliko se radi o zgradi, za gotovu zgradu potrebno je dostaviti uporabnu dozvolu i energetski certifikat;
- lokacijsku informaciju izdanu od strane nadležnog Upravnog odjela Grada;
- iznos cijene nekretnine iskazan u službenoj valuti Republike Hrvatske;
- punomoć, ako osoba koja dostavlja ponudu nije vlasnik nekretnine.

Članak 28.

Prije donošenja odluke o kupnji nekretnine Grad će naručiti procjenu tržišne vrijednosti iste sukladno odredbama ove Odluke koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 29.

Prijedlog odluke o izboru najprikladnije ponude nakon stručne analize dostavljenih ponuda donosi Povjerenstvo za otvaranje ponuda koje se sastoji od tri člana, a koje imenuje Gradonačelnik.

Članak 30.

Odluku o kupnji nekretnine u korist Grada, na prijedlog upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, a na temelju prijedloga Povjerenstva donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Grad zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu od pristiglih ponuda.

Ugovor o kupoprodaji u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ukoliko odlukom o kupnji nije drukčije određeno.

Članak 31.

U slučajevima kad na temelju posebnoga propisa ili drugog akta, Grad ima pravo prvokupa nekretnine, ako se donese odluka o korištenju prava prvokupa, primjenjivat će se odredbe o kupnji.

5.1.2. PRIHVAT DAROVANJA

Članak 32.

Grad može stjecati nekretnine prihvatom darovanja od strane fizičkih i pravnih osoba.

Prije prihvata dara izvršit će se procjena tržišne vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka sukladno odredbama ove Odluke koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 33.

Odluku o prihvatu dara u korist Grada, na prijedlog upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove, donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Ugovor o darovanju nekretnine u korist Grada sklapa Gradonačelnik, ukoliko odlukom o darovanju nije drukčije određeno.

5.1.3. NASLJEĐIVANJE I OŠASNA IMOVINA

Članak 34.

Grad može stjecati nekretnine sukladno pozitivnim zakonskim propisima kojima je uređeno nasljeđivanje ukoliko ostavitelj nema nasljednika ili su se nasljednici odrekli prava na nasljedstvo, čega se Grad ne može odreći (ošasna ostavina) ili temeljem oporuke.

Članak 35.

Grad kao poštenu posjednik imovinom koju je stekao kao ošasnu ili temeljem oporuke treba 10 godina upravljati pažnjom dobrog domaćina, a tek protekom 10 godina od smrti ostaviteljeve odnosno od proglašenja oporuke, istom može raspolagati na način da je otuđi ili proda.

Članak 36.

Nekretnine koje je Grad stekao kao ošasnu imovinu ili nasljeđivanjem može zadržati u svom vlasništvu te njima raspolagati sukladno ovoj Odluci pod uvjetom da se prethodno isplate potraživanja prema vjerovnicima iz sredstva koja će se osigurati u Proračunu, ukoliko ista postoje.

Grad stjecanjem ošasne imovine i nasljeđivanjem odgovara za dugove ostavitelja do visine vrijednosti stečene odnosno naslijeđene imovine.

Predmet ovrhe radi ostvarenja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Gradu mogu biti samo nekretnine koje su sastavni dio ošasne odnosno naslijeđene imovine.

Članak 37.

Sredstva osigurana prodajom ošasne odnosno naslijeđene imovine rasporedit će se sukladno sljedećem redu prvenstva:

1. podmirenje svih troškova Grada, koje je Grad imao kod stjecanja, održavanja i prodaje imovine;
2. namirenje potraživanja založnih vjerovnika prema redu prvenstva upisanih založnih prava u zemljišnoj knjizi;
3. namirenje potraživanja ostalih vjerovnika prema danu zaprimanja zahtjeva.

5.1.4. POSTUPAK IZVLAŠTENJA

Članak 38.

Grad može stjecati nekretnine izvlaštenjem sukladno pozitivnim zakonskim propisima kojima se uređuju izvlaštenje i određivanje naknade kada je to potrebno radi izgradnje građevina ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih, sportskih i dr. građevina u interesu Republike Hrvatske, za koje je Grad ishodio pravomoćnu lokacijsku dozvolu.

Članak 39.

Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje nekretnina pred nadležnim tijelom, na prijedlog Grada kao korisnika izvlaštenja provest će se postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u kojem postupku će se izraditi procjembeni elaborati tržišne vrijednosti nekretnina i poljoprivrednih poboljšica sukladno pozitivnim zakonskim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Članak 40.

Za provođenje postupka izvlaštenja Grad je dužan u Proračunu osigurati sredstva za naknadu tržišne vrijednosti i poljoprivrednih poboljšica vlasnicima za izvlaštene nekretnine kao i sredstva za pokriće troškova postupka.

Članak 41.

Prije podnošenja zahtjeva za izvlaštenje nekretnina Grad će sukladno procjembenim elaboratima izrađenim u postupku osiguranja dokaza pozvati su/vlasnike nekretnina koje su predmet izvlaštenja na sporazumno rješavanje pitanja stjecanja prava vlasništva.

Članak 42.

Prijedlog za izvlaštenje nekretnina Grad podnosi tijelu nadležnom za poslove izvlaštenja, a koje nakon provođenja usmene rasprave donosi rješenje o izvlaštenju.

Članak 43.

Grad može i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju podnijeti zahtjev nadležnom tijelu koje vodi postupak izvlaštenja za stupanje u posjed nekretnine u tijeku postupka izvlaštenja ako dokaže postojanje pravnog i opravdanog interesa odnosno vjerojatnost nastupa znatne štete ili ako se radi o izgradnji građevine ili izvođenja radova javne infrastrukture, uz dokaz da je prijašnjem vlasniku isplatio sporazumno utvrđenu naknadu ili naknadu utvrđenu procjembenim elaboratom na poseban račun koji će na zahtjev Grada biti otvoren kod nadležnog tijela koje vodi postupak.

Članak 44.

Na sva ostala pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjivat će se pozitivni zakonski propisi kojima se uređuje postupak izvlaštenja i određivanja naknade.

5.2. STJECANJE DRUGIH PRAVA

5.2.1. STJECANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 45.

Grad stječe pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu trećih osoba s naknadom ili bez naknade, ako je to propisano posebnim zakonom.

Naknada se plaća po procijenjenoj tržišnoj cijeni, koja će se utvrditi u postupku temeljem odredaba ove Odluke koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina, ukoliko visina naknade nije propisana zakonom ili drugim općim aktom.

Članak 46.

Postupke koji prethode donošenju odluke o stjecanju prava služnosti na nekretninama trećih osoba provodi upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove na zahtjev upravnog odjela kojem je potrebna predmetna služnost.

U zahtjevu posebno mora biti navedena svrha radi koje se služnost osniva, stavka u Proračunu Grada na kojoj su osigurana ili će biti osigurana sredstva za isplatu naknade te u slučaju stvarnih služnosti, kopija katastarskog plana na kojoj je ucrtan položaj i opseg služnosti.

Članak 47.

Odluku o stjecanju prava služnosti donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Kada se služnost osniva bez naknade odluku o stjecanju donosi Gradonačelnik.

Ugovor o osnivanju prava služnosti u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o osnivanju prava služnosti nije drukčije određeno.

5.2.2. STJECANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 48.

Grad može stjecati pravo građenja na nekretninama u vlasništvu trećih osoba s naknadom ili bez naknade, ako je to propisano posebnim zakonom.

Članak 49.

Na postupak osnivanja prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o osnivanju prava služnosti u korist Grada.

5.2.3. UZIMANJE U ZAKUP

Članak 50.

Nekretnine u vlasništvu trećih osoba Grad može uzeti u zakup na određeno vrijeme po procijenjenoj tržišnoj cijeni, koja će se utvrditi u postupku temeljem odredaba ove Odluke koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina ukoliko visina naknade nije propisana zakonom ili drugim općim aktom.

Članak 51.

Nekretnine se uzimaju u zakup temeljem javnog poziva upućenog neodređenom krugu osoba koji su vlasnici nekretnina koje odgovaraju svrsi za koji je potrebno uzimanje nekretnine u zakup.

Ponuda mora sadržavati:

- ime, prezime, adresa, OIB vlasnika (pravna ili fizička osoba) s podacima radi uspostave kontakta (tel, elektronska pošta i slično) te službeni izvadak iz sudskog registra za pravne osobe;
- službeni zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda ili drugi odgovarajući dokaz vlasništva za nekretninu koja je predmet ponude, službenu kopiju katastarskog plana i posjedovni list te uvjerenje o identifikaciji, sve ne starije od 30 dana;
- ukoliko se radi o zgradi, za gotovu zgradu potrebno je dostaviti uporabnu dozvolu i energetska certifikat;
- iznos cijene nekretnine iskazan u službenoj valuti Republike Hrvatske;
- punomoć, ako osoba koja dostavlja ponudu nije vlasnik nekretnine.

Članak 52.

Postupak koji prethodi sklapanju ugovora provodi upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove, a na zahtjev upravnog odjela za koji se nekretnina uzima u zakup.

U zahtjevu posebno mora biti navedena svrha radi koje nekretnina uzima u zakup, stavka u Proračunu Grada na kojoj su osigurana ili će biti osigurana sredstva za plaćanje zakupnine.

Prije donošenja odluke o uzimanju u zakup nekretnine Grad će naručiti procjenu tržišne vrijednosti iste sukladno odredbama ove Odluke koje se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 53.

Prijedlog odluke o izboru najprikladnije ponude nakon stručne analize dostavljenih ponuda donosi Povjerenstvo za otvaranje ponuda koje se sastoji od tri člana, a koje imenuje Gradonačelnik.

Članak 54.

Odluku o uzimanju u zakup, ovisno o iznosu zakupnine, donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, na temelju prijedloga Povjerenstva, a sukladno članku 3. ove Odluke

Grad zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu od pristiglih ponuda.

Ugovor o zakupu u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ukoliko odlukom o zakupu nije drukčije određeno.

6. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA

Članak 55.

Nekretnine u vlasništvu Grada tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom, posebnim propisima ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

Članak 56.

Raspolaganje na osnovi javnog natječaja ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

6.1. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 57.

Nekretnine u vlasništvu Grada Dubrovnika prodaju se temeljem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom.

6.1.1. PRODAJA TEMELJEM JAVNOG NATJEČAJA

Članak 58.

Javni natječaj provodi se na temelju odluke o raspisivanju javnog natječaja koju donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke nakon što se po ovlaštenom sudskom vještaku utvrdi tržišna vrijednost nekretnine.

Stručne i administrativne poslove vezane uz pripremu akata koji se odnose na postupke prodaje obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova.

Članak 59.

Prodaja putem javnog natječaja provodi se upućivanjem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, a koji je upućen neodređenom krugu osoba koje mogu iskazati interes za kupnju nekretnina u vlasništvu Grada.

Članak 60.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri člana, a koje imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo otvara pristigle ponude na javnoj sjednici. Obavijest o mjestu i vremenu otvaranja pristiglih ponuda objavit će se na službenim stranicama Grada.

Povjerenstvo koje provodi prodaju nekretnina putem javnog natječaja obavlja poslove javnog prikupljanja ponuda, utvrđuje broj pristiglih ponuda, otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o provedenom javnom nadmetanju ponuda te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke, a prema prijedlogu Povjerenstva zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu te ima pravo predložiti poništenje dijela ili cijelog natječaja bez posebnog obrazloženja i pritom ne odgovara za eventualnu štetu koja bi mogla nastati ponuditeljima.

Članak 61.

U slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za istu nekretninu, valjanom će se smatrati isključivo ponuda s najvećim iznosom ponuđene cijene.

U slučaju da pristignu dvije istovjetne valjane ponude s istim iznosom ponuđene kupoprodajne cijene, ponuditelji će biti pozvani da u roku od tri dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave nadopunu ponude kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 62.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, na prijedlog Povjerenstva, a sukladno članku 3. ove Odluke.

Odluka Gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavit će se i ostalim ponuditeljima.

Ako je pristigla ponuda s više zajedničkih ponuditelja tada to mora biti istaknuto u ponudi te dostavljena sva propisana dokumentacija iz članka 67. ove Odluke.

Članak 63.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavljuje se na web-stranici i oglasnoj ploči Grada te u javnom glasilu Grada.

Članak 64.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uložka, površinu nekretnine, etažu u kojoj se nalazi nekretnina, poziciju na etaži, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave javnog natječaja);
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- pravo prvenstva sukladno posebnim propisima ili Odluci;
- rok za podnošenje ponuda;
- odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
- visinu jamčevine s podacima za uplatu;
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«;
- odredbu da kupac snosi troškove procjene nekretnine i troškove objave javnog poziva;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine;
- adresu i način slanja ponude;
- datum, sat i mjesto gdje se može izvršiti uvid u spis predmeta.

Prostorno planski uvjeti dostupni su na mrežnim stranicama Grada, a zemljišnoknjižni i katastarski podaci u javnim očevidnicima.

Sve druge potrebne obavijesti kao i uvid u spis predmeta može se izvršiti u vrijeme i mjesto naznačeno u oglasu uz prethodnu najavu.

Članak 65.

Javni natječaj će se provesti i u slučaju kada postoji samo jedna pristigla ponuda.

Članak 66.

Ponuda za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, mora kao obvezne elemente sadržavati: naziv, odnosno ime i prezime, OIB, sjedište, odnosno adresu ponuditelja, ponuđenu cijenu u nominalnom iznosu u službenoj valuti Republike Hrvatske te redni broj pod kojim je nekretnina u oglasu navedena.

Svi dokumenti koji se prilažu moraju biti u izvorniku ili ovjerenoj preslici.

Nadležno tijelo može propisati dodatne uvjete prilikom raspisivanja javnog natječaja ako ocijeni da bi to bilo povoljnije u određenoj situaciji.

Članak 67.

Uz ponudu iz prethodnog članka potrebno je priložiti :

- presliku važeće osobne iskaznice za domaće fizičke osobe odnosno preslika putovnice za strane osobe;
- izvadak iz sudskog registra za domaće pravne osobe, a za strane osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik;
- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva (za strane osobe);
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u iznosu od 10% vrijednosti naznačene početne kupoprodajne cijene na račun Grada naveden u oglasu s pozivom na broj uz naznaku

OIB-a, svrha doznake: jamčevina, u opisu plaćanja navesti oznaku nekretnine za koju se uplaćuje jamčevina, primatelj: Proračun Grada Dubrovnika);

- kontakt podatke (telefon, mobitel, e-mail adresa);
- naziv banke i broj IBAN računa ponuditelja za povrat jamstva u slučaju neprihvatanja ponude;
- potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada izdanu od nadležnog upravnog odjela Grada, ne stariju od 30 dana.

Članak 68.

Ponude i prilozi uz ponudu dostavljaju se za svaku pojedinu nekretninu u zatvorenoj omotnici na način da je na prednjoj strani i poleđini omotnice potrebno napisati redni broj pod kojim je nekretnina u oglasu navedena uz naznaku „ZA NATJEČAJ-PONUĐA ZA KUPNJU NEKRETNINE S TOČNOM OZNAKOM NEKRETNINE-NE OTVARAJ“.

Ponude se dostavljaju preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom na adresu navedenu u oglasu.

Rok za podnošenje ponuda određuje se u oglasu i računa se od prvog sljedećeg dana nakon objave javnog natječaja na oglasnoj ploči i web stranici Grada, odnosno objave javnog poziva u javnom glasilu.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

Istekom roka za podnošenje ponuda, ponude se ne mogu više predavati, dopunjavati ili mijenjati.

Članak 69.

U postupku javnog prikupljanja ponuda mogu sudjelovati sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojima Republika Hrvatska ima ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina.

U postupku javnog prikupljanja ponuda mogu sudjelovati sve pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor.

Članak 70.

Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra se da je ponuditelj izričito suglasan da Grad može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati dane podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

Članak 71.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju dužni su položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine za koju se natječu.

Jamčevina se uplaćuje prije isteka roka za podnošenje pisanih ponuda na natječaj na račun Grada naveden u natječaju s pozivom na broj uz naznaku OIB-a ponuditelja te oznaku nekretnine za koju se uplaćuje.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Grad će vratiti jamčevinu u roku od 30 dana od konačne Odluke o odabiru najboljeg ponuditelja bez prava na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu i u slučaju raskida sklopljenog ugovora, a Grad ga može teretiti i za naknadu štete koja bi mu takvim postupanjem nastala.

Članak 72.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ispunio sve uvjete propisane natječajem te koji je ponudio najvišu cijenu koja mora biti veća od početne cijene i izražena u službenoj valuti Republike Hrvatske, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati.

Izabrani ponuditelj dužan je u roku od trideset dana od dostave kupoprodajnog ugovora isti potpisati i dostaviti Gradu, u suprotnom Grad nije vezan odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ukoliko najpovoljnijim ponuditeljem budu utvrđene dvije ili više osoba koje su podnijele zajedničku ponudu za određenu nekretninu, njihova je obveza glede isplate kupoprodajne cijene solidarna, te će kao takva biti utvrđena i ugovorom o kupoprodaji nekretnina

Članak 73.

Ako izabrani ponuditelj odustane, nadležno tijelo može donijeti odluku o odabiru drugog najpovoljnijeg ponuditelja ili može ponovno raspisati natječaj.

Ako izabrani ponuditelj u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 74.

Grad zadržava pravo da u svako doba odustane od prodaje nekretnina prije potpisivanja Ugovora.

U slučaju da Grad odustane od prodaje nekretnine izvršit će se povrat uplaćene jamčevine ponuditelju, a Grad nema obvezu obavijestiti ga o razlozima takvog postupanja.

Članak 75.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Grada sklopit će Gradonačelnik najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 76.

Kupoprodajni ugovor, osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe koje se smatraju bitnima:

- odredbu da se kupac odriče bilo kakvih zahtjeva prema prodavatelju po osnovi naknade štete, povrata kupoprodajne cijene, eventualnog postojanja prava trećih osoba na nekretninama te bilo kakvih prigovora po osnovi kvalitete ili eventualnih nedostataka predmetnih nekretnina te da se nekretnina kupuje u stanju „viđeno-kupljeno“;

- odredbu da kupac može zatražiti uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti, osim u slučaju prodaje dijela nekretnine iz članka 79.;
- odredbu da kupac stupa u samostalan i neposredan posjed nekretnine danom isplate kupoprodajne cijene.

Članak 77.

Kupac stječe pravo vlasništva i ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige nakon uplate kupoprodajne cijenu i ispunjenja svih obveza glede nekretnine.

Članak 78.

Kupoprodajnu cijenu je izabrani ponuditelj dužan uplatiti u cijelosti u korist Proračuna Grada u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja i ovjere Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Grad će nakon izvršene uplate kupoprodajne cijene izdati potvrdu o uplati kupoprodajne cijene, a koja predstavlja ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

Potvrdu iz prethodnog stavka izdaje nadležni upravni odjel za financije u četiri primjerka, jedan za potrebe ovjere kod javnog bilježnika, drugi za potrebe uknjižbe te ostala dva za potrebe nadležnih odjela Grada.

Članak 79.

U slučaju prodaje dijela nekretnine Grad neće dopustiti uknjižbu suvlasničkog dijela, već će izabranog ponuditelja odlukom obvezati na izradu parcelacijskog elaborata kojim će se izdvojiti predmetni dio nekretnine u zasebnu nekretninu, nakon čega će se sukladno odredbama ove Odluke sklopiti kupoprodajni ugovor.

6.1.2. PRODAJA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 80.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom, samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom i ovom Odlukom, i to:

- osobi kojoj je taj dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice ako je to u skladu s urbanističkim ili detaljnim planom uređenja ili aktom za provedbu prostornih planova, ako taj dio ne prelazi 50% površine utvrđene građevne čestice;
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu;
- osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Grada te je za zgradu određena građevna čestica;
- ako je riječ o jedinici lokalne i područne samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa;

- u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika;
- stan ili kuću u vlasništvu Grada članovima uže i šire obitelji smrtno stradalog, nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, hrvatskim ratnim invalidima i dragovoljcima iz Domovinskog rata koji u njima prebivaju neprekidno 5 godina, a ispunjavaju uvjete sukladno pozitivnim propisima kojima se uređuju njihova prava u svrhu stambenog zbrinjavanja;
- u drugim slučajevima propisanim zakonom ili posebnim propisima.

Članak 81.

Postupak prodaje neposrednom pogodbom pokreće se na zahtjev zainteresirane osobe.

U postupku prodaje neposrednom pogodbom troškove izrade procjemenog elaborata snosi kupac.

Članak 82.

Postupak prodaje neposrednom pogodbom ne može se pokrenuti za nekretnine za koje je posebnim propisima određeno da se ne mogu otuđiti (primjerice cestovno zemljište, javne površine, objekti komunalne infrastrukture i sl.) te nekretnine za koje je u tijeku sudski ili drugi postupak.

Članak 83.

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- odgovarajući pravomoćni akt kojim se potvrđuje opravdanost prodaje neposrednom pogodbom;
- geodetski elaborat izrađen i potpisan od strane ovlaštenog geodeta te ovjeren od strane nadležnih upravnih tijela;
- službeni zemljišnoknjižni izvadak s povijesnim slijedom stjecanja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, ne stariji od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva;
- službeni posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana Područnog ureda za katastar u Dubrovniku, sve ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva;
- potvrdu nadležnog tijela da se ne vodi postupak povrata za naknadu oduzete imovine;
- lokacijsku informaciju izdanu od strane nadležnog Upravnog odjela Grada, ne stariju od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva;
- potvrdu o prostorno planskoj namjeni nekretnine na dan stupanja Zakona o izmjenama dopunama Zakona o šumama 16. listopada 1990. godine i na dan donošenja Zakona o poljoprivrednom zemljištu 24. srpnja 1991. godine nadležnog upravnog odjela Grada.

Članak 84

Stručne i administrativne poslove vezane uz pripremu akata koji se odnose na postupke prodaje neposrednom pogodbom obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova.

Članak 85.

Odluku o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Članak 86.

Na sklapanje kupoprodajnog ugovora i plaćanje kupoprodajne cijene za nekretnine prodane izravnom pogodbom, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji putem javnog natječaja.

6.2. USTUPANJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVO BEZ NAKNADE

Članak 87.

Grad može ustupiti bez naknade:

- zemljište za potrebe stambenog zbrinjavanja članova obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i hrvatskih ratnih vojnih invalida iz Domovinskog rata, sukladno pozitivnim propisima kojima se uređuju njihova prava;
- izgrađene komunalne vodne građevine na području Grada Dubrovnika javnom isporučitelju vodne usluge sukladno pozitivnim propisima kojima se uređuje pravni status vodnih građevina;
- zemljište potrebno za izgradnju infrastrukturnih građevina Republici Hrvatskoj ili pravnoj osobi čiji je osnivač Republika Hrvatska, pravnoj osobi u vlasništvu Grada ili osobi čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave ili jedinica područne (regionalne) samouprave;
- izgrađene nekretnine koje se koriste u opće javne, socijalne i kulturne svrhe Republici Hrvatskoj, Dubrovačko-neretvanskoj županiji, pravnim osobama čiji je osnivač ili vlasnik Grad Dubrovnik, odnosno Dubrovačko-neretvanska županija ili Republika Hrvatska, a koje ih koriste ili njima upravljaju temeljem posebnih propisa;
- nekretnine u drugim slučajevima predviđenim posebnim propisima.

Članak 88.

Uz zahtjev za ustupanje nekretnine potrebno je priložiti:

- službeni zemljišnoknjižni izvadak s povijesnim slijedom stjecanja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, ne stariji od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva;
- službeni posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana Područnog ureda za katastar u Dubrovniku, sve ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva;
- potvrdu nadležnog tijela da se ne vodi postupak povrata za naknadu oduzete imovine;
- lokacijsku informaciju izdanu od strane nadležnog Upravnog odjela Grada, ne stariju od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva;
- potvrdu o prostorno planskoj namjeni nekretnine na dan stupanja Zakona o izmjenama dopunama Zakona o šumama 16. listopada 1990. godine i na dan donošenja Zakona o poljoprivrednom zemljištu 24. srpnja 1991. godine nadležnog upravnog odjela Grada;
- izjava osobe iz članka 22. ove Odluke da se odriče svih potraživanja prema Gradu;
- dokaz da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Dubrovnika;
- idejni projekt ili lokacijska dozvola za predviđeni zahvat;
- ostala dokumentacija po potrebi.

Članak 89.

Odluku o ustupanju nekretnina bez naknade u vlasništvu Grada donosi Gradsko vijeće.

Ugovor o ustupanju nekretnine bez naknade u vlasništvu Grada potpisuje Gradonačelnik, osim ako je odlukom o ustupanju određeno drukčije.

6.3. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 90.

Na nekretninama u vlasništvu Grada ili nekretninama kojima Grad upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telekomunikacijske infrastrukture, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture, postavljanja geotehničkih sidara i sl., u skladu s dokumentima prostornog uređenja Grada, posebnim propisima i aktima o gradnji, osim ako posebnim propisima nije drukčije određeno.

Članak 91.

Pravo služnosti može se osnovati i na nekretninama koje predstavljaju javna dobra u općoj uporabi pod upravljanjem Grada na kojima je korisnik služnosti ishodio pravomoćni akt za gradnju ili dokaz o legalnosti građevine, a uz prethodnu suglasnost Upravnog odijela koji je nadležan za upravljanje tim javnim dobrom u općoj uporabi.

Članak 92.

Uz zahtjev za osnivanje prava služnosti potrebno je priložiti:

- službeni zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, ne stariji od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, za nekretninu na kojoj se traži služnost;
- službeni zemljišnoknjižni izvadak Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Dubrovniku, ne stariji od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, za građevinu/zemljište u vlasništvu podnositelja zahtjeva;
- službeni posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana Područnog ureda za katastar u Dubrovniku, sve ne starije od 6 mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, za nekretninu na kojoj se traži služnost;
- pravomoćnu lokacijsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt o gradnji ukoliko isti postoji;
- geodetski elaborat služnosti te skicu koja prikazuje planiranu trasu služnosti (dva izvorna primjerka);
- lokacijsku informaciju izdanu od strane nadležnog Upravnog odjela Grada, ne stariju od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva;
- druga dokumentacija ukoliko je potrebno.

Stručne i administrativne poslove vezane uz pripremu akata koji se odnose na postupke osnivanja prava služnosti obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti obavljanje imovinsko-pravnih poslova.

Članak 93.

Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom uz naknadu po utvrđenoj tržišnoj cijeni, osim ako je posebnim propisima određeno da se pravo služnosti osniva bez naknade.

Korisnik služnosti snosi trošak izrade procjemenog elaborata.

Ukoliko se naknada za osnivanje prava služnosti ne može utvrditi na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka (procjenitelja), ista će se utvrditi sukladno važećoj Odluci o zakupu javnih površina Grada Dubrovnika.

Članak 94.

Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od zaključenja ugovora o osnivanju prava služnosti, osim u slučajevima kada se ista ovisno o visini naknade, prirodi služnosti i sl. može ugovoriti i u jednakim mjesečnim ili godišnjim obrocima, što nadležno tijelo uređuje Ugovorom o osnivanju prava služnosti.

Članak 95.

Prava i obveze u svezi osnivanja prava služnosti uređuju se Ugovorom o osnivanju prava služnosti kojeg sklapa Grad, kao davatelj služnosti, sa korisnikom služnosti na određeno ili neodređeno vrijeme.

Na neodređeno vrijeme može se osnovati služnost koja se, sukladno posebnim propisima, osniva bez naknade.

Članak 96.

Odluku o osnivanju naplatnog prava služnosti donosi Gradsko vijeće.

Odluku o osnivanju nenaplatnog prava služnosti koje je temeljem Zakona o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu Grada donosi Gradonačelnik.

Ugovor o osnivanju prava služnosti u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o osnivanju prava služnosti nije drukčije određeno.

6.4. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 97.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Grada osniva se putem javnog natječaja, a iznimno se može osnovati neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim pozitivnim zakonskim propisima.

Članak 98.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 35 godina.

Članak 99.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Grada osniva se dvostrukim upisom tog prava u zemljišnu knjigu, i to njegovim upisom kao tereta na nekretnini koju opterećuje te njegovim upisom kao posebnog zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, a temeljem ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja u slučajevima propisanim zakonom.

Članak 100.

Pravo građenja osniva se putem javnog natječaja uz naknadu po utvrđenoj tržišnoj cijeni. Ovlaštenik prava građenja snosi trošak izrade procjembenog elaborata.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće.

Članak 101.

Na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina.

Članak 102.

Naknada za osnovano pravo građenja može se utvrditi u jednakim mjesečnim ili godišnjim obrocima.

Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.

Nadležno tijelo može u odluci o osnivanju prava građenja odrediti drukčiji način plaćanja naknade.

Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

Članak 103.

Oglas o javnom prikupljanju ponuda radi osnivanja prava građenja osim podataka iz članka 64. ove Odluke mora sadržavati:

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost tijela koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela koje donosi odluku o osnivanju prava građenja, ugovor smatra raskinutim po sili zakona;
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- 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;
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Grada, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Grada nositelju prava građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje.

Članak 104.

Odluku o sklapanju ugovora o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem, kao i odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Članak 105.

Ugovor o osnivanju prava građenja s najboljim ponuditeljem sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o osnivanju prava građenja nije drukčije određeno.

Članak 106.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbe:

- da će se ugovor raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja;
- da nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom;
- da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku, bez obveze Grada da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova izvršenih do raskida ugovora.

6.5. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 107.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i trećih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kada je to moguće.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i trećih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom samo ako je cijela nekretnina sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji iste vrste i namjene.

Članak 108.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Grada i trećih osoba može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kada je geometrijska dioba moguća, kao i onda kada se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Grad ili je to propisano posebnim propisima ili određeno odlukom suda.

Članak 109.

Suvlasnička zajednica nekretnina između Grada i trećih osoba može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika kada nije moguća fizička dioba ili Grad Dubrovnik nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, u kojem slučaju se primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji neposrednom pogodbom.

Troškove proizašle iz postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice snosi osoba na čiji je prijedlog razvrgnuće pokrenuto.

Članak 110.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Ugovor ili nagodbu o razvrgnuću u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o razvrgnuću nije drukčije određeno.

6.6. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 111.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Grad u slučaju zamjene nekretninom raspolaže neposrednom pogodbom.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni obaviti će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

U postupku zamjene nekretnina sa Republikom Hrvatskom svaka strana će snositi svoje troškove.

Članak 112.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, sukladno članku 3. ove Odluke.

Ugovor o zamjeni nekretnina u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o zamjeni nije drukčije određeno.

Članak 113.

Na sva ostala pitanja koja nisu uređena u ovom dijelu na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o kupnji i prodaji.

6.7. OSNIVANJE ZALOGA

Članak 114.

Založnim pravom (hipotekom) mogu se opteretiti nekretnine u vlasništvu Grada, ako je to u interesu Grada, trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Članak 115.

Gradsko vijeće utvrđuje interes iz prethodnog članka i uz prethodno mišljenje upravnog odjela nadležnog za financije donosi odluku o osnivanju založnog prava.

Članak 116.

Na sva ostala pitanja koja nisu uređena u ovom dijelu na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima.

6.8. DODJELA NEKRETNINE NA UPORABU

Članak 117.

Grad daje nekretnine u svom vlasništvu na uporabu bez provođenja natječaja i bez naknade tijelima gradske uprave i drugim proračunskim korisnicima Grada za potrebe obavljanja njihove djelatnosti.

Članak 118.

Grad daje nekretnine u svom vlasništvu na uporabu bez provođenja javnog natječaja uz naknadu trgovačkim društvima kojima je Grad jedini ili većinski osnivač za potrebe obavljanja poslova iz njihova djelokruga.

Članak 119.

Tijela kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na uporabu preuzimaju sva prava, osim prava na otuđenje i opterećenje nekretnine, kao i sve obveze za navedene nekretnine i obveznici su investicijskog i redovitog održavanja navedenih nekretnina, dužna su plaćati sve druge troškove vezane za navedene nekretnine, sve troškove po osnovi uporabe (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta, pričuve).

U slučaju da je nekretnina dodijeljena na uporabu većem broju tijela, Gradonačelnik će Zaključkom odrediti jedno od tih tijela kao nositelja prava uporabe koje će sa ostalim tijelima korisnicima sporazumno urediti obveze iz stavka 1. ovog članka.

Članak 120.

Tijela kojima su nekretnine u vlasništvu Grada predane na uporabu ne smiju bez izričite suglasnosti Grada raditi preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, vanjski izgled prostora.

Uz zahtjev za suglasnost potrebno je priložiti arhitektonski snimak postojećeg stanja, arhitektonsko rješenje prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova, koje je izradila ovlaštena osoba, posebne uvjete građenja iz oblasti zaštite spomenika kulture (za poslovne prostore koji imaju svojstvo spomenika kulturne baštine).

Ako tijelo kojem je nekretnina Grada dana na uporabu bez pisane suglasnosti Grada, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Grad ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

Članak 121.

Dodjela nekretnina korisnicima uz naknadu vršit će se na njihov obrazloženi zahtjev prema kriterijima za određivanje zakupnine za poslovne prostore ovisno o zoni u kojoj se nekretnina nalazi.

Zahtjev iz prethodnog stavka treba sadržavati:

- podatke o podnositelju;
- karakteristike koje nekretnina mora sadržavati (površina, broj radnih prostorija, oprema, broj parkirališnih mjesta i sl.);
- rok u kojem će se koristiti nekretnina iz zahtjeva;
- druge podatke od značaja za donošenje odluke.

Članak 122.

Administrativne poslove vezane uz zahtjev iz prethodnog članka obavlja upravni odjel u čijoj je nadležnosti gospodarenje imovinom.

Nekretnine u vlasništvu Grada se daju na uporabu na određeni vremenski rok u trajanju do 5 (pet) godina, o čemu odluku donosi gradonačelnik.

Iznimku od stavka 2. ovog članka čine nekretnine koje se, temeljem zaključka Gradskog vijeća Grada, mogu dati na uporabu na duži rok.

Ugovor o dodjeli nekretnine na uporabu u ime Grada sklapa Gradonačelnik, ako odlukom o dodjeli nekretnine na uporabu nije drukčije određeno.

6.9. DAVANJE NEKRETNINA U ZAKUP

Članak 123.

Nekretnine ili dijelovi nekretnina u vlasništvu Grada mogu se dati u zakup temeljem javnog natječaja, uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Članak 124.

Prijedlog za raspisivanje javnog natječaja daje upravni odjel u čijoj je nadležnosti predmetna nekretnina.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj zakupnini, ovisno o ukupnom iznosu zakupnine, donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

Članak 125.

Nekretnine u vlasništvu Grada koje su dane u zakup nije dopušteno davati u podzakup.

Ako je nekretnina bez suglasnosti Grada dana u podzakup ili ako zakupac sklopi pravni posao sa trećom osobom kojim se utječe na korištenje nekretnine, ugovor o zakupu te nekretnine raskida se po sili zakona.

Odredbe o zabrani ugovaranja podzakupa bitne su odredbe ugovora o zakupu.

Ne smatra se podzakupom kada dođe do statusne promjene zakupnika, a o čemu je potrebno pravodobno obavijestiti Grad.

Članak 126.

Nekretnine u vlasništvu Grada daju se u zakup na određeni vremenski rok u trajanju do 5 (pet) godina, o čemu odluku donosi Gradonačelnik.

Iznimku od stavka 1. ovog članka čine nekretnine koje se, temeljem zaključka Gradskog vijeća Grada, mogu dati u zakup na duži rok.

Članak 127.

Na postupak provedbe javnog natječaja i davanja nekretnina u zakup na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji.

7. REGISTAR GRADSKIH NEKRETNINA

Članak 128.

Upravni odjel nadležan za imovinsko-pravne poslove vodi Registar gradskih nekretnina.

Registar iz stavka 1. ovoga članka nije javni registar, ali je javno dostupan.

Registar gradske imovine se ustrojava i vodi sukladno podacima propisanim za registar državne imovine.

8. STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 129.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada donosi se za potrebe Grada.

Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Članak 130.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada, a osobito:

- načela raspolaganja i upravljanja nekretninama, a u skladu s načelima propisanim za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom;
- srednjoročne ciljeve, osobito za dinamiku uknjižbe Grada na nekretninama neriješenih imovinsko-pravnih odnosa;
- smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u skladu s prostornim planovima te gospodarskim i razvojnim ciljevima Grada;
- godišnje planove upravljanja i raspolaganja nekretninama, zajedno s kratkoročnim ciljevima i smjernicama;
- provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Članak 131.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama izrađuje se na temelju cjelokupnih podataka o vlasništvu Grada nad nekretninama, a koji su objedinjeni u Registru gradskih nekretnina.

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama donosi Gradsko vijeće Grada.

9. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 132.

Ugovori o davanju nekretnina na korištenje bez naknade zaključeni prije stupanja na snagu ove Odluke, a temeljem Odluke o gospodarenju nekretninama Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 02/98 i 03/99) i drugih propisa neće se obnavljati i prestaju važiti istekom roka na koji su zaključeni.

S korisnicima nekretnina iz prethodnog stavka ovog članka zaključit će se novi ugovori o uporabi bez naknade ili s naknadom, sukladno ovoj Odluci.

Članak 133.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o gospodarenju nekretninama Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 02/98 i 03/99).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Dubrovnika“.

Predsjednik Gradskog vijeća
mr. sc. Marko Potrebica

OBRAZLOŽENJE

Pravila postupanja tijela Grada Dubrovnika u svezi gospodarenja nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika, izuzev postupaka uređenih posebnim odlukama, propisana su Odlukom o gospodarenju nekretninama („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 02/98 i 03/99).

S obzirom na protek vremena od trenutka donošenja spomenute Odluke te na činjenicu da je u lipnju 2018. godine stupio na snagu novi Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18), a nakon toga i uredbe koje se temelje na istome, uočena je potreba za dopunom i usklađenjem postojeće Odluke o gospodarenju nekretninama.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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) u članku 35. st. 8. propisuje da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba, dok je člankom 391. određen način raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Također, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) u članku 67. određeno je da sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu kojom jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) predviđena je obveza donošenja strategije upravljanja i raspolaganja imovinom, kao i obveza donošenja godišnjih planova upravljanja i raspolaganja imovinom. Kako bi se pristupilo donošenju istih preduvjet je bio ustrojiti evidenciju nekretnina u vlasništvu Grada Dubrovnika. Grad Dubrovnik je do prosinca 2021. godine izradio popis svih nekretnina u svom vlasništvu sa zemljišno-knjižnim i katastarskim podacima za koji je u tijeku nadopuna podacima o prostorno-planskoj namjeni istih. Temeljem spomenute evidencije, odnosno popisa nekretnina Grad Dubrovnik je pokrenuo postupak za izradu strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Dubrovnika, čije se donošenje očekuje do kraja 2022. godine. Strategija upravljanja imovinom predstavlja obvezujući dokument u funkciji učinkovitijeg upravljanja imovinom u vlasništvu ili na raspolaganju Grada Dubrovnika. Strategija će sadržavati dugoročne, srednjoročne i kratkoročne smjernice i ciljeve vezane uz upravljanje imovinom radi osiguranja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom. Temeljem strategije će se sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljati imovinom u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Dubrovnika u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice.

Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika uređuje se način, uvjeti i postupak upravljanja, stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika. U odnosu na važeću Odluku, predložena Odluka je opširnija s detaljno razrađenom procedurom postupanja te je usklađena sa zakonima kojima su regulirana posebna područja. Prilikom propisivanja procedura i nadležnosti za pojedine institute na odgovarajući način primijenjeni su Zakon o upravljanju državnom imovinom, uredbe Vlade donesene temeljem istoga (Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti (NN 95/2018), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (NN 95/2018), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika

državnog proračuna te drugih osoba (NN 95/2018) te odredbe ostalih relevantnih pozitivnih propisa.

Slijedom svega navedenog predlaže se donošenje predmetne Odluke.