



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
GRAD LUDBREG

Gradsko vijeće

KLASA:406-07/22-01/02

URBROJ:2186-16-02/1-22-3

U Ludbregu, 22. prosinca 2022. g.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 34. Statuta Grada Ludbrega („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 12/2021), Gradsko vijeće Grada Ludbrega na 15. sjednici održane 22. prosinca 2022. g., donosi

ODLUKU
O UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA LUDBREGA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se postupak, uvjeti i mjerila za prodaju i zamjenu nekretnina, zasnivanje prava zaloga, služnosti i građenja na nekretninama, osnivanje i prestanak svojstva javnog dobra na nekretninama, te preuzimanje nekretnina, najam stanova, zakup neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta radi poljoprivredne obrade, zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska i davanje javne površine na privremeno korištenje.

(2) Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, opći propisi obveznog prava, te drugi propisi meritorni za raspolaganje nekretninama.

Članak 2.

Pojedini pojmovi uporabljeni u ovoj Odluci imaju slijedeće značenje:

1. *nekretninom* se smatraju neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, stambena zgrada, stan kao posebni dio zgrade, odnosno druga zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje,
2. *građevinsko zemljište* označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja javnog ili drugog prostora, a nalazi se unutar građevinskog područja Grada Ludbrega,
3. *poljoprivrednim zemljištem* smatraju se poljoprivredne površine koje su po načinu uporabe u katastru opisane kao: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare, kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj proizvodnji sukladno prostornom planu,
4. *poslovna zgrada* označava zgradu namijenjenu obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu,
5. *poslovnom prostorijom* smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz,
6. *garaža* je prostor za smještaj vozila,

7. *stambena zgrada* je zgrada namijenjena za potrebe stanovanja ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu,
8. *stanom* se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz,
9. *javnom površinom* smatraju se ulice, ceste, trgovi, parkirališta, nogostupi, te ostale površine u vlasništvu Grada Ludbrega, ustanova čiji je osnivač Grad, trgovačkih društva u većinskom ili pretežitom vlasništvu Grada i javna dobra kojima upravlja Grad ili postoji zakonska osnova za upravljanje istima, a sve su u javnoj uporabi,
10. *kioscima* se smatraju privremeni (montažni) u pravilu tipski objekti, lagane konstrukcije koje se u cijelosti ili dijelovima mogu prenositi ili postavljati na određena mjesta,
11. *napravama* se smatraju štandovi, šankovi, pultovi, radni stolovi, naprave za sladoled, stalci, vozila za pružanje ugostiteljskih usluga brze prehrane i sl.

Članak 3.

- (1) Odluke o upravljanju, gospodarenju i raspolaganju nekretninama donosi gradonačelnik Grada Ludbrega, ako propisima nije određeno da te odluke donosi Gradsko vijeće Grada Ludbrega.
- (2) Gradonačelnik može ovlastiti Komisiju za imovinsko-pravne poslove Grada Ludbrega da obavlja određene poslove iz prethodnog stavka ovog članka.
- (3) Stručne i administrativne poslove glede upravljanja, gospodarenja i raspolaganja nekretninama obavlja Upravni odjel Grada Ludbrega nadležan za imovinu, ako propisima i ovom Odlukom nije drukčije određeno.

II. PRODAJA NEKRETNINA

1. PRODAJA GRAĐEVINKOG ZEMLJIŠTA

Članak 4.

Građevinsko zemljište prodaje se raspisivanjem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda, odnosno putem javne dražbe.

A) Prodaja građevinskog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda

Članak 5.

Rješenje o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda u pravilu sadrži:

1. podatke o nekretnini (oznaka čestice, površina, naziv gospodarske ili stambene zone, opseg uređenja komunalne infrastrukture i sl.),
2. namjena zemljišta (ako je određena),
3. početni iznos kupoprodajne cijene i način plaćanja iste,
4. osobe koje mogu sudjelovati na javnom natječaju,
5. rok i način podnošenja ponuda,
6. dokumentacija koju ponuđači prilažu uz ponudu na javni natječaj,
7. iznos jamčevine i način njezina plaćanja,
8. rok izgradnje objekta, odnosno izvršenja znatnijih radova na objektu,
9. naznaku da ponuđači mogu prisustvovati otvaranju ponuda,
10. kriterije za odabir najpovoljnije ponude,
11. ostale posebne odredbe od značaja za provođenje natječaja.

Članak 6.

Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči u zgradi Grada Ludbrega, na web stranici Grada Ludbrega, a može se objaviti i u drugim medijima.

Članak 7.

- (1) Ponude na natječaj u pravilu trebaju sadržavati:
1. ime i prezime, odnosno naziv, prebivalište odnosno sjedište, te OIB ponuditelja,
 2. oznaka nekretnine za koju se dostavlja ponuda,
 3. visinu ponudene kupoprodajne cijene,
 4. rok izgradnje objekta (ako se prodaje zemljište namijenjeno za tu svrhu),
 5. poslovni plan koji sadrži: vrstu objekta/objekata koji se planiraju graditi na kupljenoj nekretnini, opis proizvodnog procesa koji će se obavljati na kupljenoj nekretnini, visinu i izvor planiranog ulaganja u gradnju i opremanje prostora, planiran rok za dovršetak poslovnog objekta/objekata, broj novih radnika koji se planiraju zaposliti vezano uz kupljenu nekretninu, (ako se prodaje nekretnina za izgradnju poslovnih ili drugih objekata),
 6. potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
 7. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja,
- (2) Uz ponudu se kao dokaz sposobnosti natjecatelja prilaže:
1. preslika osobne iskaznice, odnosno izvod iz odgovarajućeg registra u kojem je ponuditelj kao subjekt registriran,
 2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
 3. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.
- (3) Ponude na natječaj dostavljaju se poštom ili predaju neposredno Gradu Ludbregu u uredsku pisarnicu, u zatvorenoj omotnici.

Članak 8.

- (1) Rok za podnošenje ponuda određuje gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće prilikom raspisivanja natječaja, s time da ovaj rok ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.
- (2) Kada se natječaj provodi u krugovima, do prodaje svih, odnosno određenih parcela u određenoj zoni, svaki krug natječaja iznosi u pravilu 15 dana, a započinje, zavisno od dana objave natječaja na oglasnoj ploči Grada Ludbrega, 1. i završava 15. dana pojedinog kalendarskog mjeseca u godini, odnosno započinje 16. dana a završava istekom kalendarskog mjeseca.
- (3) Kada se provodi otvoreni natječaj do prodaje svih, odnosno određenih parcela u određenoj zoni, ponude se mogu podnositi do kraja prodaje svih čestica istaknutih u natječaju.

Članak 9.

- (1) Kao garanciju ozbiljnosti ponude, svaki natjecatelj je dužan položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne cijene istaknute u natječaju za zemljište za koje je natjecatelj istaknuo ponudu.
- (2) Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Proračuna Grada Ludbrega određenog u natječaju.
- (3) Ponuditelju čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, jamčevina se uračunava u ukupni iznos cijene.
- (4) Ponuditelju koji ne uspije svojom ponudom, uplaćena će se jamčevina vratiti po utvrđenju najpovoljnijih ponuditelja.
- (5) Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, u slučaju odustanka od ponude, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 10.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuđača donosi gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće na prijedlog Komisije za imovinsko-pravna pitanja.

Članak 11.

- (1) Kriterije za odabir najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće prilikom raspisivanja natječaja zavisno o namjeni građevinskog zemljišta koje se prodaje, a u pravilu prema slijedećim mjerilima: visini ponudene kupoprodajne cijene, namjeni, planiranim ulaganjima, planiranom broju novozaposlenih osoba, izgradnji i stavljanju objekta u funkciju u kraćem vremenskom periodu, poslovnom ugledu i referencijama ponuđača i sl. mjerilima.

(2) Kad se provodi natječaj u krugovima iz članka 8., stavka 2. ove Odluke, odabir najpovoljnijih ponuda, sukladno kriterijima utvrđenih u natječaju, provodi se između ponuda koje su pristigle u pojedinom krugu natječaja.

(3) Ako je najviša ponudena kupoprodajna cijena jedini kriterij odabira najpovoljnije ponude, u slučaju da dva ili više najpovoljnijih ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, usmenim će se nadmetanjem između njih utvrditi najpovoljnija ponuda.

(4) Kad se provodi otvoreni natječaj iz članka 8., stavka 3. ove Odluke, ponude se otvaraju redosljedom njihovih prispjeca i prihvaćaju ukoliko su u skladu sa svim uvjetima iz natječaja, do prodaje svih čestica iz natječaja.

Članak 12.

(1) Podnositelji ponuda mogu prisustvovati otvaranju ponuda.

(2) Ponude koje su nepotpune i nepravovremene neće se razmatrati.

Članak 13.

Grad Ludbreg će temeljem odluke gradonačelnika Grada Ludbrega, odnosno Gradskog vijeća o odabiru najpovoljnije ponude, s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti kupoprodajni ugovor koji u ime Grada sklapa i potpisuje gradonačelnik.

Članak 14.

(1) Novi vlasnik dužan je izgraditi građevinski objekt odnosno izvršiti znatnije radove u roku do 3 godine od trenutka sklapanja ugovora o kupoprodaji, ako je to bio natječajni uvjet.

(2) Iznimno, ako se radi o složenijem projektu koji zahtijeva duži vremenski period realizacije ili o složenijoj građevini, rok izgradnje iz stavka 1. ovog članka može biti i duži, odnosno ako se radi o jednostavnoj građevini ili je od važnosti za Grad da se objekt što prije izgradi, rok izgradnje iz stavka 1. ovog članka može biti i kraći.

(3) Iznimno, građevinsko se zemljište može prodati i bez utvrđivanja obveze kupca na izgradnju građevinskog objekta i određivanja roka izgradnje, kad se prodaje građevinsko zemljište određenom kupcu radi proširivanja njegovog postojećeg zemljišta, odnosno radi rješavanja određenih imovinsko-pravnih odnosa, kad se radi o prodaji građevinskog zemljišta čija namjena nije utvrđena prostorno-planskom dokumentacijom i u ostalim slučajevima kad ne postoji gospodarski interes Grada Ludbrega za utvrđivanje predmetnih uvjeta prodaje.

Članak 15.

(1) Ako novi vlasnik ne izgradi građevinski objekt, odnosno ne izvrši znatnije radove u rokovima iz članka 14. ove Odluke, Grad Ludbreg ima pravo tražiti povrat predmetnog zemljišta i naknadu nastale štete i izgubljene dobiti.

(2) Kod povrata zemljišta, kupac ima pravo na povrat kupoprodajne cijene po nominalnom iznosu po kojem je zemljište kupljeno i pravo na naknadu tržišne vrijednosti eventualne nedovršene građevine.

B) Prodaja građevinskog zemljišta javnom dražbom

Članak 16.

Prodaja građevinskog zemljišta javnom dražbom je postupak kojim se kandidati usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene i može se provoditi kad osim visine kupoprodajne cijene nije potrebno isticati druge kriterije za odabir najpovoljnije ponude.

Članak 17.

Rješenje o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta javnom dražbom u pravilu sadrži iste elemente kao i rješenje o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog

zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda iz članka 5. ove Odluke, uz odredbu o mjestu i vremenu održavanja javne dražbe.

Članak 18.

(1) Pisana prijava za sudjelovanje na javnoj dražbi u pravilu treba sadržavati:

1. ime i prezime, odnosno naziv prebivalište odnosno sjedište, te OIB natjecatelja,
2. oznaka nekretnine za koju se dostavlja prijava,
3. potpis i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
4. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje dražbe.

(2) Uz pisanu se prijavu kao dokaz sposobnosti natjecatelja prilaže:

1. preslika osobne iskaznice, odnosno izvod iz odgovarajućeg registra u kojem je ponuditelj kao subjekt registriran,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
3. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.

(3) Pisane prijave na natječaj dostavljaju se poštom ili predaju neposredno Gradu Ludbregu u prijamnoj pisarnici, u zatvorenoj omotnici.

(4) Rok za podnošenje prijave na natječaj određuje gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće prilikom raspisivanja natječaja, s time da ovaj rok ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 19.

(1) Pregled pisanih prijava za sudjelovanje na javnoj dražbi i postupak javne dražbe provodi Komisija za imovinsko-pravna pitanja Grada Ludbrega.

(2) Prije početka javne dražbe predsjednik Komisije upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja javne dražbe, utvrđuje broj pristiglih prijava, te utvrđuje identitet prisutnih natjecatelja, odnosno provjerava ovlasti punomoćnika za zastupanje natjecatelja koji je podnio prijavu na natječaj.

(3) Potom se pristupa otvaranju zaprimljenih prijava i utvrđivanja sposobnosti podnositelja prijava za natjecanje.

(4) Javna dražba započinje s natjecateljima koji su ispunili uvjete iz natječaja, a osobe koje nisu dokazale svoj identitet i natjecatelji koji nisu dokazali sposobnost za natjecanje, isključuju se s javne dražbe.

Članak 20.

(1) Javna dražba se provodi na način da natjecatelji, redom kojim su zaprimljene njihove prijave na natječaj, usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, s time da početna isključna ponuda kupoprodajne cijene ne može biti niža od one objavljene u natječaju.

(2) Isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.

(3) Najmanji iznos za koji se ponuda može povećati iznosi 100,00 €.

(4) U slijedećem krugu, početna isključna ponuda kupoprodajne cijene je najviša ponudena cijena iz prethodnog kruga, a svaki natjecatelj može prihvatiti početnu isključnu cijenu iz prethodnog kruga, odnosno ponuditi veću cijenu.

(5) Javna dražba se provodi u onoliko krugova dok se ne postigne najviša kupoprodajna cijena od jednog ponuditelja za određenu česticu.

(6) Ako je više natjecatelja ponudilo isti iznos kupoprodajne cijene, a ni jedan natjecatelj ne ponudi veći iznos cijene u slijedećem krugu, natječaj će se poništiti u cijelosti, odnosno djelomično u pogledu određene parcele ako se javna dražba provodi za više parcela.

Članak 21.

(1) Ako tijekom javne dražbe pojedini natjecatelj narušava red i disciplinu (galama, ometanje drugih natjecatelja, napuštanje mjesta gdje se obavlja dražba i slično), Komisija može tog natjecatelja isključiti iz dražbe.

(2) Kad su tijekom javne dražbe red i disciplina toliko narušeni da je onemogućeno pravilno provođenje dražbe, Komisija ima pravo prekinuti dražbu i poništiti natječaj.

Članak 22.

Odredbe članka 9., 10., 14. i 15. ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuju na polaganje jamčevine i njezinog vraćanja, na donošenje odluke o najpovoljnijoj ponudi i mogućnosti podnošenje prigovora na istu, te na obvezu izgradnje objekta i prava prvokupa u korist Grada Ludbrega.

2. PRODAJA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Članak 23.

(1) Poljoprivredno zemljište u vlasništvu Grada Ludbrega prodaje se raspisivanjem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda, odnosno putem javne dražbe.

(2) Rješenje o raspisivanju javnog natječaja za prodaju poljoprivrednog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda, odnosno javnom dražbom u pravilu sadrži iste elemente kao i rješenje o raspisivanju javnog natječaja za prodaju građevinskog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda iz članka 5. ove Odluke, osim točke 8., i objavljuje se na isti način.

Članak 24.

(1) Ponude na natječaj u pravilu trebaju sadržavati:

1. ime i prezime, odnosno naziv, prebivalište odnosno sjedište, te OIB ponuditelja,
2. oznaka nekretnine za koju se dostavlja ponuda,
3. visinu ponudene kupoprodajne cijene,
4. gospodarski program korištenja poljoprivrednog zemljišta,
5. potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
6. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja,

(2) Uz ponudu se kao dokaz sposobnosti natjecatelja prilaže:

1. preslika osobne iskaznice, odnosno izvod iz odgovarajućeg registra u kojem je ponuditelj kao subjekt registriran,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
3. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.

Članak 25.

(1) Prvenstveno pravo kupnje poljoprivrednog zemljišta, odnosno kriterije za odabir najpovoljnije ponude, odredit će natječajem primjenjujući primjere dobre prakse iz odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

(2) Iznimno od primjene odredbe iz stavka 1. ovog članka, kad se prodaje poljoprivredno zemljište za točno određenu namjenu (primjerice za izgradnju određenih gospodarskih objekata, farme i sl.), za sadnju određene poljoprivredne kulture (primjerice dugogodišnjih nasada, cvijeća i sl.) i kad se provodi prodaja javnom dražbom, u natječaju se može utvrditi mogućnost podnošenje ponuda samo za određenu namjenu, odnosno utvrditi pravo prvenstva u korist ponuda istaknutih za određenu namjenu.

Članak 26.

Odredbe članka 8., 9., 10., 14. i 15. ove Odluke, na odgovarajući se način primjenjuju na rok za podnošenje ponuda, polaganje jamčevine i njezinog vraćanja, na donošenje odluke o najpovoljnijoj ponudi i mogućnosti podnošenje prigovora na istu, na obvezu izgradnje objekta i prava prvokupa u korist Grada Ludbrega.

3. PRODAJA STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA

Članak 27.

Stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodati naročito:

1. zbog starosti ili nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti značajna sredstva,
2. ako stanove koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom,
3. ako najmoprimac stana sa slobodno ugovorenom najamninom predloži kupoprodaju po tržišnim uvjetima,
4. ako za to postoji poseban interes.

Članak 28.

Prodaja stanova u najmu sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmoprimcu. Ako zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni stan će mu se prodati bez provođenja natječajnog postupka.

Članak 29.

Stanovi koji se nalaze u najmu sa slobodno ugovorenom najamninom mogu se prodati po tržišnoj cijeni najmoprimcu koji se nalazi u stanu.

Članak 30.

Kod prodaje stanova putem javnog natječaja kriterije za odabir najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće prilikom raspisivanja natječaja zavisno o kategoriji osoba kojima se želi dati prednost prilikom kupnje stanova a osobito s obzirom na: visinu ponuđene kupoprodajne cijene, vrijeme prebivanja na području Grada Ludbrega, socijalne prilike obitelji podnositelja ponude, stambenog statusa, uvjeta stanovanja i broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja ponude, životne dobi, stručne spreme, statusa hrvatskog branitelja i invalidnosti podnositelja ponude.

Članak 31.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada mogu se prodavati isključivo po tržišnoj cijeni po provedenom javnom natječaju, a najpovoljnijom ponuda smatra se ponuda koja sadrži najviši iznos kupoprodajne cijene.

Članak 32.

Na postupak prodaje stanova i poslovnih prostora shodno će se primijeniti odredbe ove Odluke o prodaji građevinskog zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda.

III. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 33.

Zamjena nekretnina u vlasništvu Grada Ludbrega za nekretnine u vlasništvu drugih fizičkih ili pravnih osoba može se provesti:

1. kod razvrgnuća suvlasničke zajednice;
2. kad je zamjena nužna radi mogućnosti formiranja građevinske parcele;
3. u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, odnosno formiranja većih površina građevinskog zemljišta;
4. kad druga fizička ili pravna osoba ponudi umjesto kupnje i plaćanja kupoprodajne cijene za nekretninu u vlasništvu Grada, zamjensku nekretninu, a to je u interesu Grada;
5. kad Grad ponudi umjesto kupnje i plaćanja kupoprodajne cijene za nekretninu u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe, zamjensku nekretninu, a to je u interesu Grada.

IV. ZASNIVANJE PRAVA ZALOGA, SLUŽNOSTI I GRAĐENJA NA NEKRETNINAMA

1. ZASNIVANJE PRAVA ZALOGA

Članak 34.

(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se opteretiti pravom zaloga u korist vjerovnika (hipoteka) ako je to nužno radi dobivanja kredita, u slučaju kad radi osiguranja plaćanja kupoprodajne cijene za prodanu nekretninu Gradu, to zahtijeva prodavatelj jer mu nije u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena, te iznimno u ostalim slučajevima ako je to u interesu Grada.

(2) Odluku o opterećivanju nekretnina u vlasništvu Grada donosi gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće, zavisno od zakonskog određivanja nadležnosti za takve poslove.

2. ZASNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 35.

Na zemljištu u vlasništvu Grada mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj, ili u korist određene osobe kad je potrebo radi izgradnje ili održavanja kanalizacijskih, električnih, vodovodnih, telekomunikacijskih i drugih vodova i uređaja, te u slučaju poljskih, kućnih i drugih stvarnih služnosti sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 36.

(1) Odluku o zasnivanju prava služnosti i visini naknade ako se ista može postići donosi gradonačelnik Grada Ludbrega.

(2) Ako za zasnivanje prava služnosti postoji interes više fizičkih ili pravnih osoba pa bi se ugovaranjem prava služnosti samo s jednom osobom neopravdano isključile druge zainteresirane osobe, provest će se postupak javnog natječaja.

(3) Javni natječaj može se provesti i kad je moguće postići značajniju financijsku korist za Grad u postupku nadmetanja.

3. ZASNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 37.

Na zemljištu u vlasništvu Grada može se ugovorom osnovati pravo građenja u korist nositelja prava građenja kad je to potrebno radi izgradnje zgrade sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće, ocijene opravdanijim osnivanje prava građenja na određenom zemljištu umjesto njene prodaje.

Članak 38.

(1) Odluku o zasnivanju prava građenja i visini naknade ako će se ista odrediti donosi gradonačelnik Grada Ludbrega, odnosno Gradsko vijeće, zavisno od zakonskog određivanja nadležnosti za takve poslove.

(2) Ako za zasnivanje prava građenja postoji interes više fizičkih ili pravnih osoba pa bi se ugovaranjem prava građenja u korist jedne osobe neopravdano isključile druge zainteresirane osobe, provest će se postupak javnog natječaja.

(3) Javni natječaj može se provesti i kad je moguće postići značajniju financijsku korist za Grad u postupku nadmetanja.

V. OSNIVANJE I PRESTANAK SVOJSTVA JAVNOG DOBRA NA NEKRETNINAMA I PREUZIMANJE NEKRETNINA

Članak 39.

Pojedine nekretnine u vlasništvu Grada mogu se utvrditi javnim dobrom kada se ocijeni da postoji širi društveni interes za njihovu uporabu, a sukladno zakonskim propisima.

Članak 40.

Nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao javna dobra i kojima upravlja Grad, mogu se odrediti za drugu namjenu i ukinuti svojstvo javnog dobra nad njima, te uknjižiti pravo vlasništva u ime i za korist Grada Ludbrega ako je prestala njihova opća uporaba, odnosno više ne služe svrsi zbog koje je ustanovljeno javno dobro a postoji potreba da se odrede za drugačiju namjenu.

Članak 41.

Odluku o osnivanju javnog dobra na nekretninama u vlasništvu Grada i odluku o ukidanju svojstva javnog dobra kojim upravlja Grad donosi Gradsko vijeće ako propisima nije drukčije određeno.

Članak 42.

Ako je za preuzimanje i uknjižbu prava vlasništva u ime i za korist Grada Ludbrega na nekretnina u bivšem društvenom vlasništvu kojima upravlja, odnosno ima pravo korištenja i raspolaganja Grad Ludbreg ili je Grad pretvorbom nositelja tih prava postao sveopći pravni sljednik dotadašnjih nositelja tih prava, potrebna odluka o preuzimanju, takvu odluku donosi gradonačelnik Grada Ludbrega ako propisima nije drukčije određeno.

VI. NAJAM STANOVA

Članak 43.

(1) Stanovi u vlasništvu Grada mogu se dati u najam raspisivanjem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

(2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja i odabiru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik Grada Ludbrega.

Članak 44.

(1) Ponude na natječaj u pravilu trebaju sadržavati:

1. ime i prezime, odnosno naziv, prebivalište odnosno sjedište, te OIB ponuditelja,
2. oznaku stana za koji se dostavlja ponuda,
3. visinu ponuđene mjesečne najamnine,
4. izjavu ponuditelja o namjeri ulaganja u stan ako je isto potrebno,
5. podatke o osobama koje će se zajedno s ponuđačem koristiti stanom,
6. mjesto i datum podnošenja ponude,
7. potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
8. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja.

(2) Uz ponudu se prilaže:

1. preslika osobne iskaznice, odnosno izvod iz odgovarajućeg registra u kojem je ponuditelj kao subjekt registriran,
2. dokaz o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora o najmu za osobe koje se pozivaju na takvo pravo,
3. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.

(3) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 45.

Stanovi se daju u najam na vrijeme i za najamninu koje odredi gradonačelnik Grada Ludbrega prilikom raspisivanja natječaja.

Članak 46.

Kod davanje stanova u najam kriterije za odabir najpovoljnijeg ponuditelja utvrđuje gradonačelnik Grada Ludbrega prilikom raspisivanja natječaja zavisno o kategoriji osoba kojima se želi dati prednost prilikom najma a osobito s obzirom na: vrijeme prebivanja na području Grada Ludbrega, socijalnih prilika obitelji podnositelja ponude, stambenog statusa, uvjeta stanovanja i broj članova obiteljskog domaćinstva podnositelja ponude, životne dobi, stručne spreme, statusa hrvatskog branitelja, invalidnosti podnositelja ponude i visinu ponuđene najamnine.

Članak 47.

- (1) Najamnina može biti zaštićena najamnina i slobodno ugovorena.
- (2) Zaštićenu najamninu plaćaju korisnici stanova sukladno članku 8. Zakona o najmu stanova (NN br. 91/1996., 48/1998., 66/1998., 22/2006., 68/2018., 105/2020.).
- (3) Visina zaštićene najamnine određuje se sukladno članku 7. Zakona o najmu stanova i Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN br. 40/97 i 117/05).
- (4) Slobodnu ugovorenu najamninu plaćaju korisnici stanova za koje zakonom o najmu stanova nije određeno plaćanje zaštićene najamnine.
- (5) Visina slobodne ugovorene najamnine određuje se sukladno površini, opremljenosti, položaju i iskoristivosti stana i ne može biti niža od iznosa potrebnog za podmirenje troškova redovitog održavanja stana.

Članak 48.

U mjesečnoj najamnini nisu sadržani troškovi podmirenja struje, vode, plina, kanalizacije, odvoza smeća, komunalne naknade, troškove koje proizlaze iz korištenja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i sličnih troškova, koje je najmoprimac dužan odvojeno plaćati.

Članak 49.

- (1) Kad su potrebna ulaganja u stan radi njegovog dovođenja u stanje pogodno za stanovanje, odnosno radi povećanje kvalitete stanovanja, najmoprimca se može obvezati na izvršenje nužnih ulaganja kao što su ulaganja u podove, zidove, stolariju, instalacije, te će se predmetna ulaganja priznati najmoprimcu kroz određeno razdoblje neplaćanjem najamnine ili kroz plaćanje smanjene najamnine do povrata uložених sredstava.
- (2) Uvažit će se i procijeniti samo ona ulaganja najmoprimca u stan, koja je izvršio na temelju pisanog odobrenja najmodavca.
- (3) Visinu ulaganja utvrdit će sporazumno najmodavac i najmoprimac, a ako procjenu ulaganja nije moguće utvrditi sporazumno, izvršit će je ovlaštени građevinski vještak imenovan od strane najmodavca, a na teret najmoprimca.
- (4) U slučaju da procjena vrijednosti nužnih ulaganja najmoprimca u stan prelaze iznos vrijednosti ukupnih mjesečnih zakupnina do isteka ugovora o najmu, Grad će izvršiti potrebna ulaganja o vlastitom trošku.

Članak 50.

Na odnose o najmu stanova koje nisu regulirani ovom Odlukom primjenjivat će se Zakon o najmu stanova.

VII. ZAKUP NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA RADI POLJOPRIVREDNE OBRADNE

Članak 51.

- (1) Neizgrađeno građevinsko i poljoprivredno zemljište može se dati u zakup radi poljoprivredne obrade raspisivanjem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.
- (2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja i odabiru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik Grada Ludbrega.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovog članka neizgrađeno građevinsko i poljoprivredno zemljište može se dati u zakup radi poljoprivredne obrade i neposrednom pogodbom zakupcu koji već ima zakupljeno zemljište u vlasništvu Grada, ako se radi o zemljištu koje je Grad stekao naknadno a čini određenu gospodarsku ili prostornu cjelinu sa zemljištem u zakupu, kao i vlasniku poljoprivrednog zemljišta ako zemljište u vlasništvu Grada čini određenu gospodarsku i prostornu cjelinu s predmetnim zemljištem.

Članak 52.

- (1) Ponude na natječaj u pravilu trebaju sadržavati:
 1. ime i prezime, odnosno naziv, prebivalište odnosno sjedište, te OIB ponuditelja,
 2. oznaka nekretnine za koju se dostavlja ponuda,
 3. visinu ponuđene zakupnine,
 4. gospodarski program korištenja poljoprivrednog zemljišta,
 5. potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
 6. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja,
- (2) Uz ponudu se kao dokaz sposobnosti natjecatelja prilaže:
 1. presliku osobne iskaznice, odnosno izvod iz odgovarajućeg registra u kojem je ponuditelj kao subjekt registriran,
 2. dokaz o prvenstvu prava kupnje za osobe koje se pozivaju na takvo pravo,
 3. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.
- (3) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 53.

- (1) Zemljište se daje u zakup na rok od 3 godine, odnosno na rok od 20 godina za sadnju voćnjaka i vinograda.
- (2) Zemljište koje je zakupnik dobio u zakup ne može se davati u podzakup.
- (3) Ugovor o zakupu obvezno sadrži odredbu o mogućnosti jednostranog otkaza ugovora od strane zakupodavca u slučaju da zemljište koje je u zakupu bude trebalo Gradu za namjenu koja nije poljoprivredna, ili radi realizacije određenog gospodarskog projekta u poljoprivredi od interesa za Grad, te da je zakupnik dužan iste odmah predati u posjed Gradu Ludbregu s time da će se zakupniku naknaditi vrijednost usjeva koje nije mogao ubrati.

Članak 54.

Početni iznos zakupnine kod raspisivanja natječaja utvrđuje se sukladno dobroj praksi Ministarstva poljoprivrede o određivanju početne cijene kod davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 55.

- (1) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja sadrži najviši iznos zakupnine, odnosno koji ostvaruje prvenstveno pravo ako je to određeno natječajem primjenjujući primjere dobre prakse iz odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu.
- (2) Iznimno od primjene odredbe iz stavka 1. ovog članka, kad se daje u zakup poljoprivredno zemljište za sadnju određene poljoprivredne kulture (primjerice cvijeća, povrća i sl.) u natječaju se

može utvrditi mogućnost podnošenje ponuda samo za tu namjenu, odnosno utvrditi pravo prvenstva u korist ponuda istaknutih za određenu namjenu.

VIII. ZAKUP JAVNIH POVRŠINA I NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA POSTAVLJANJE KIOSKA

Članak 56.

(1) Javne površine i neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Grada mogu se dati u zakup radi postavljanja kioska na lokacijama sukladno odredbama ove Odluke raspisivanjem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

(2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja i odabiru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik Grada Ludbrega.

(3) Iznimno od stavka 1. ovog članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku javne površine ili neizgrađenog građevinskog zemljišta koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu za zakupninu određene sukladno ovoj Odluci, odnosno za zakupninu koju je sadašnji zakupnik plaćao ako je predmetna viša od zakupnine određene ovom Odlukom.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka u roku od 15 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 57.

(1) Ponude na natječaj u pravilu trebaju sadržavati:

1. ime i prezime, odnosno naziv, prebivalište odnosno sjedište, te OIB ponuditelja,
2. oznaka lokacije za koju se dostavlja ponuda,
3. visinu ponudene mjesečne zakupnine po m²,
4. djelatnost koja će se obavljati u kiosku,
5. vrsta i specifikacija kioska,
6. potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,
7. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja,

(2) Uz ponudu se kao dokaz sposobnosti natjecatelja prilaže:

1. presliku osobne iskaznice, odnosno izvod iz odgovarajućeg registra u kojem je ponuditelj kao subjekt registriran,
 2. dokaz o prvenstvu prava kupnje za osobe koje se pozivaju na takvo pravo,
 3. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.
- (3) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 58.

(1) Javna površina i neizgrađeno građevinsko zemljište daje se u zakup na vrijeme koje odredi gradonačelnik Grada Ludbrega prilikom raspisivanja natječaja.

(2) Nekretnina koju je zakupnik dobio u zakup ne može se davati u podzakup.

(3) Ugovor o zakupu obvezno sadrži odredbu o mogućnosti jednostranog otkaza ugovora od strane zakupodavca u slučaju da nekretnina koja je u zakupu bude trebala Gradu prije isteka roka ugovora radi izgradnje objekta, uređenja komunalne infrastrukture, u slučaju izmjena uvjeta u prostoru zbog kojih lokacija više nije podesna za postavljanje kioska, te da je zakupnik dužan istu odmah predati u posjed Gradu, te ukloniti kiosk o svom trošku, a po zahtjevu ovlaštene osobe zakupodavca.

Članak 59.

(1) Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje ostalih natječajnih uvjeta sadrži najviši iznos zakupnine.

(2) U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti iznos zakupnine, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuđača utvrditi najpovoljnija ponuda.

(3) U slučaju usmenog nadmetanja najmanji iznos za koji se ponuda može povećati je 20,00 €.

Članak 60.

(1) Početni iznos zakupnine za kiosk utvrđuje se po m² zakupljene površine, mjesečno, ovisno o lokaciji, odnosno naselju u kojem se kiosk postavlja i djelatnosti koja se u objektu treba obavljati.

(2) Sve javne površine i neizgrađeno građevinsko zemljište na području Grada Ludbrega dijele se u dvije zone i to:

1. PRVU ZONU čine sve lokacije koje se nalaze na području samog naselja Ludbreg;
2. DRUGU ZONU čine lokacije koje se nalaze na području Grada Ludbrega ali izvan samog naselja Ludbreg.

(3) Temeljem kriterija iz stavka 1. i 2. ovog članka, visinu zakupnine za postavljanje kioska utvrđuje gradonačelnik Grada Ludbrega prilikom raspisivanja natječaja i to:

1. za djelatnost prodaje tiskovina i mješovite robe:
 - u prvoj zoni u iznosu od najmanje 15,00 €/m²;
 - u drugoj zoni u iznosu od najmanje 10,00 €/m²;
2. za djelatnost pružanja ugostiteljskih usluga:
 - u prvoj zoni u iznosu od najmanje 10,00 €/m²;
 - u drugoj zoni u iznosu od najmanje 7,00 €/m²;
3. za djelatnost prodaje voća i povrća, tekstila, igračkaka, bižuterije i sl. proizvoda;
 - u prvoj zoni u iznosu od najmanje 7,00 €/m²;
 - u drugoj zoni u iznosu od najmanje 5,00 €/m².

Članak 61.

U mjesečnoj zakupnini nisu sadržani troškovi struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća i slični troškovi koji se plaćaju posebno ako se to utvrdi prilikom raspisivanja natječaja.

Članak 62.

(1) Ugovorena mjesečna zakupnina iz ugovora o zakupu može se mijenjati ako Gradsko vijeće donese odluku o promjeni visine zakupnine za određenu lokaciju.

(2) O promjeni visine mjesečne zakupnine zakupnik se pismeno obavještava s podatkom o novoj visini zakupnine i datumom od kad je zakupnik takvu zakupninu dužan plaćati.

Članak 63.

(1) O djelatnostima koje se u određenom kiosku mogu obavljati, odlučuje gradonačelnik Grada Ludbrega prilikom raspisivanja natječaja za zakup.

(2) Djelatnost se određuje nazivom djelatnosti ili navođenjem grupe djelatnosti.

(3) Zakupnik poslovnog prostora ne smije koristiti poslovni prostor za druge namjene osim za onu koja je navedena u ugovoru o zakupu.

Članak 64.

Lokaciju za postavljanje kioska na području Grada Ludbrega određuje gradonačelnik Grada Ludbrega prilikom raspisivanja natječaja vodeći računa da se postavljenim kioskom:

1. ne narušava osnovna namjena i izgled nekretnine,
2. ne ometa odvijanje prometa vozilima ili nesmetani prolaz pješaka,
3. ne ometa slobodan prilaz i korištenje površina namijenjenih parkiranju,
4. ne ometa slobodan prilaz poslovnim i stambenim objektima,
5. ne ugrožava ili ometa održavanje komunalnih objekata i uređaja,
6. ne ugrožava zaštita zelenih površina.

Članak 65.

Fizička ili pravna osoba kojoj je odobreno postavljanje kioska dužna je:

1. o svom trošku urediti lokaciju za postavljanje kioska,
2. nabaviti i postaviti objekt na dobivenu lokaciju,
3. snositi troškove priključka na komunalnu infrastrukturu,
4. održavati čistoću objekta i okoliša.

Članak 66.

Od primjena odredaba ove Odluke o zakupu javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta za postavljanje kioska može se odstupiti u cijelosti ili djelomično kod davanja u zakup nekretnina radi postavljanja kioska za vrijeme održavanja značajnih manifestacija od interesa za Grad.

IX. DAVANJE JAVNE POVRŠINE NA PRIVREMENO KORIŠTENJE

Članak 67.

(1) Javne površine na području Grada Ludbrega mogu se dati na privremeno korištenje radi postavljanja naprava, izlaganja ili prodaje robe, postavljanja reklamnih panoa i tabli, neposrednom pogodbom.

(2) Rješenje o davanju javne površine na privremeno korištenje donosi služba za komunalno redarstvo Grada Ludbrega po podnesenom zahtjevu zainteresiranih korisnika.

Članak 68.

Rješenje iz članka 67. stavka 1. ove Odluke obvezatno sadrži podatke o:

1. korisniku javne površine,
2. lokaciji s oznakom katastarske čestice i pobližem opisom mjesta koje se daje na korištenje (po potrebi i nacrt površine),
3. vremenu na koje se javna površina daje u zakup,
4. iznosu zakupnine po m² zakupljene površine i ukupnom iznosu zakupnine,
5. načinu plaćanja tj. odredbu da se rješenje izdaje po uplati cjelokupnog iznosa zakupnine u korist Proračuna Grada Ludbrega,
6. djelatnosti koja se može obavljati na zakupljenoj javnoj površini,
7. obvezi korisnika javne površine da djelatnost obavlja sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske.

Članak 69.

Javna površina može se dati na privremeno korištenje na rok najduže do godinu dana.

Članak 70.

Visina zakupnine za korištenje javne površine određuje se po m² zakupljene površine, po danu, ovisno o vremenskom periodu zakupa i to:

- do 7 dana u iznosu od 4,00 €/m²,
- do mjesec dana u iznosu od 3,00 €/m²,
- do 6 mjeseci u iznosu od 2,00 €/m²,
- do godinu dana u iznosu od 1,00 €/m².

Članak 71.

Kod određivanje dijela javne površine koja se može dati na privremeno korištenje shodno se primjenjuju odredbe članka 64. ove Odluke.

Članak 72.

Od primjena odredaba ove Odluke o davanju javne površine na privremeno korištenje može se odstupiti u cijelosti ili djelomično kod davanja javne površine na privremeno korištenje za vrijeme održavanja značajnih manifestacija od interesa za Grad.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 73.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na davanje u zakup poslovnog prostora na području Grada Ludbrega i na druge odnose u pogledu raspolaganja nekretninama koji su uređeni drugim posebnim odlukama Gradskog vijeća Grada Ludbrega.

Članak 74.

Postupci raspolaganja nekretninama uređeni ovom Odlukom, a pokrenuti prije dana početka primjene ove Odluke, dovršit će se prema odredbama odluka po kojima su pokrenuti.

Članak 75.

(1) Ova Odluka objavit će se u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“, a stupa na snagu 01. siječnja 2023. g.

(2) Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Ludbrega („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, br. 38/06).



Predsjednik
Gradskog vijeća
Darko Jagić

