



**REPUBLIKA HRVATSKA  
KARLOVAČKA ŽUPANIJA  
GRAD SLUNJ  
GRADONAČELNIK**

KLASA:

URBROJ: 2133/04-04/08-20-1

Slunj, 2020. godine

NACRT

Na temelju članka 36. Statuta Grada Slunja ("Glasnik Karlovačke županije" 20/09, 06/13, 15/13, 03/15, "Službeni glasnik Grada Slunja" 01/18 I 02/20) gradonačelnik Grada Slunja donosi:

**PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA SLUNJA**

Ovom Procedurom uređuje se postupanje upravnih tijela Grada Slunja (u daljnjem tekstu: Grad) u svezi sa upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Grada.

Tijela nadležna za upravljanje I raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada su Gradonačelnik I Gradsko vijeće.

Upravljanje nekretninama podrazumjeva stjecanje, raspolaganje, davanje u najam odnosno zakup, korištenje I ostvarivanje svih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo I druga stvarna prava.

Raspolaganje nekretninama podrazumjeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica otuđenje, opterećenje, ograničenje I odricanje od prava.

Upravljanje I raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Slunja osim zakonskim aktima, definirano je I općim aktima Grada Slunja kako slijedi:

1. Odluka o upravljanju, raspolaganju I korištenju imovine u vlasništvu Grada Slunja ("Službeni glasnik Grada Slunja" 06/18),
2. Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada ("Glasnik Karlovačke županije" 08/12, 20/12, 44/14, "Službeni glasnik Grada Slunja" 03/15),
3. Odluka o uvjetima I mjerilima za davanje stanova u najam ("Glasnik Karlovačke županije" 40/11).

Oblici upravljanja I raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Slunja u smislu ove Procedure smatraju se:

- Prodaja nekretnina,
- Kupnja nekretnina,
- Darovanje nekretnina,
- Zamjena nekretnina,

- Osnivanje prava služnosti,
- Osnivanje prava građenja,
- Zakup zemljišta,
- Zakup I prodaja poslovnih prostora,
- Najam I prodaja stanova.,
- Dodjela nekretnina na korištenje.

Imovinom Grada upravljaju Gradonačelnik i Gradsko vijeće u skladu sa zakonom I sa pažnjom dobrog gospodara primjenjujući načelo zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti.

Gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina Grada i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa Zakonom, Statutom I posebnim propisima.

Gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju I otuđivanju nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je iznos veći od 1.000.000,00 kuna Gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je iznos manji od 70.000,00 kuna tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu Grada i provedeno u skladu sa zakonom.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od naprijed navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Prije svakog stjecanja ili raspolaganja nekretninama, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja. Nekretnine Grad stječe, otuđuje ili na drugi način s njima raspoláže u pravilu na temelju javnog natječaja I uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo kada je to Zakonom ili Općim aktima Grada izričito određeno.

### **PRODAJA NEKRETNINA**

Postupak prodaje pokreće se po zaprimanju zahtjeva zainteresirane osobe /stranke ili pokretanjem postupka po službenoj dužnosti radi realizacije plana Grada.

Prodaja nekretnina provodi se temeljem javnog natječaja koji se provodi u obliku:

- Javnog prikupljanja pisanih ponuda,
- Usmenog javnog nadmetanja (javna dražba),
- Izravnom pogodbom

#### **-Javni natječaj**

Odluku o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja. Odlukom o provođenju javnog natječaja početna cijena se može povećati za troškove procjene nekretnine, objave natječaja, troškove ulaganja u komunalnu infrastrukturu, pripremu zemljišta, troškove rješavanja imovinskopravnih odnosa, formiranja građevne čestice I slično.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju nekretnina koje za svaki pojedini postupak prodaje imenuje Gradonačelnik. Povjerenstvo objavljuje Javni natječaj, otvara I razmatra ponude, provodi javnu dražbu, utvrđuje ispunjavaju li dostavljene ponude uvjete natječaja, predlaže donošenje odgovarajuće odluke.

Po okončanju postupka javnog natječaja, prijedlog odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja I zapisnik o svom radu, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku odnosno Gradskom vijeću radi donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ugovor o kupoprodaji obavezno sadrži odredbu da će Grad kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva tek nakon što kupoprodajna cijena bude isplaćena u cjelosti.

Javni natječaj se ne provodi u slučaju kada pravo vlasništva na nekretninama Grada 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.

#### -Javna dražba

Javna dražba kao oblik raspolaganja u pravilu se provodi kod prodaje nekretnina manje vrijednosti.

Prije početka javne dražbe Povjerenstvo će odrediti minimalni iznos svakog povećanja ponude. Nakon što je u postupku dražbe dostignut najviši iznos ponuđene cijene Povjerenstvo utvrđuje koji je ponuditelj I po kojoj cijeni kupio nekretninu. O javnoj dražbi sastavlja se zapisnik.

Ugovor o kupoprodaji zaključuje se u roku 8 dana računajući od dana održane dražbe.

#### -Prodaja nekretnina izravnom pogodbom

Nekretnine u vlasništvu Grad mogu se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom), u slijedećim slučajevima:

- kada je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- kada je osoba 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, pri čemu Grad upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,
- kada je riječ o zemljištu koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada,
- kada je riječ o dijelu zemljišta koje je potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
- kada je riječ o dijelu zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- u drugim slučajevima propisanim zakonom.

#### **KUPNJA NEKRETNINE**

Ukoliko je Grad zbog posebnih razloga zainteresiran za stjecanje određene nekretnine, postupak kupnje Grad pokreće pismom namjere prema vlasniku zemljišta.

Postupak stjecanja nekretnine započinje Odlukom Gradonačelnika odnosno Gradskog vijeća ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine koja je predmet stjecanja.

Prije svakog stjecanja nekretnine, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka/procjenitelja.

Stjecanje nekretnine u vlasništvo Grada provodi se postupkom izravne pogodbe.

## **DAROVANJE NEKRETNINE**

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada odnosno Odluku o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine koja je predmet darovanja.

Prije donošenja odluke o darovanju, izradit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati Republici Hrvatskoj, drugim jedinicama lokalne I područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne I područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu I cilju općeg gospodarskog I socijalnog napretka građana. Nekretnine se mogu darovati I drugim fizičkim ili pravnim osobama ako je to propisano posebnim zakonom.

Nekretnine u vlasništvu Grada ne mogu se darovati ukoliko podnositelj zahtjeva ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, osim ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba u vlasništvu Grada ili je Grad njen osnivač.

## **ZAMJENA NEKRETNINE**

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

Nekretnine se mogu zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nedležno tijelo ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Grada ili je isto potrebno radi realizacije projekta od gospodarskog interesa Grada ili u slučajevima u kojima se objavom javnog natječaja ne bi ostvarila svrha prikupljanja više ponuda.

Odluku o zamjeni nekretnine u vlasništvu Grada donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine koja je predmet zamjene.

Prije donošenja odluke o zamjeni, izradit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet zamjene.

## **PRAVO SLUŽNOSTI**

Odluku o osnivanju služnosti donosi Gradonačelnik.

Služnost na nekretninama u vlasništvu Grada može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće orištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) tea ko se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Grada (poslužna nekretnina).

Za osnovano pravo služnosti može se utvrditi naknada koja se utvrđuje temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja.

Ukoliko se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja I instalacija od interesa za Grad I stanovnike Grada, ukoliko se služnost osniva u korist proračunskih korisnika Grada ili pravnih osoba kojih je Grad osnivač ili (su)vlasnik, ili se služnost osniva radi realizacije projekta od gospodarskog ili socijalnog interesa Grada, Gradonačelnik može odobriti zasnivanje služnosti, bez plaćanja naknade.

Ugovor o zasnivanju prava služnosti zaključuje se na određeno vrijeme, odnosno dok služnost ima svrhu.

Ugovor o zasnivanju prava služnosti zaključuje Gradonačelnik.

## **PRAVO GRAĐENJA**

Zasnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada dopustit će se uz uvjet da se time ne ograničavaju ili ugrožavaju interesi Grada.

Pod interesom Grada smatra se I interes trgovačkih društava, ustanova I drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, ili pravnih subjekata u državnom vlasništvu.

Odluku o zasnivanju prava građenja donosi Gradsko vijeće.

Pravo građenja zasniva se u pravilu javnim natječajem kojis e provodi primjenom odredbi kojima je uređen postupak prodaje nekretnina.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja I bez plaćanja naknade ukoliko se osniva u korist proračunskih korisnika Grada, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, Karlovačke županije I Republike Hrvatske ako je to u interesu I cilju općeg gospodarskog I socijalnog napretka građana.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja kad se ono osniva u svrhu građenja infrastrukturnih I drugih građevina od gospodarskog I socijalnog značaja za Grad kao I u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

## **ZAKUP ZEMLJIŠTA**

### **-Zakup javnih površina**

Javne površine čine:

- javne prometne i ostale površine
- javne zelene površine.

Javne prometne i ostale površine su: nerazvrstane ceste, trgovi, javni prolazi (između zgrada, kroz zgradu i drugi otvoreni prostori ispred zgrada), javne stepenice, mostovi, parkirališta, pločnici, stajališta javnog prometa, površine i objekti namijenjeni za javne priredbe, otvorene tržnice i slični prostori.

Javne zelene površine su: parkovi, zelene površine uz ceste u naselju (uz stambene ili javne objekte), te obale rijeka i slične površine.

Javne površine daju se u zakup na određeno vremensko razdoblje, najduže na rok od 5 godina uz uvjet da Grad u tom razdoblju ne pristupi radovima na uređenju predmetne javne površine.

Javne površine koje se daju u zakup mogu se koristiti isključivo za postavljanje kioska, pokretnih I drugih naprava, odnosno objekta koji ne traže čvrstu gradnju I koji se nakon proteka ugovorenog roka za korištenje javne površine mogu bez oštećenja na javnoj površini sa iste ukloniti.

Rješenje o davanju u zakup javne površine za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava donosi Odsjek za komunalni sustav, a temeljem podnietog zahtjeva zakupnika, te nakon provedenog postupka u kojemu je potrebno utvrditi da se na predmetnoj lokaciji može obavljati djelatnost za koju podnositelj zahtjeva traži zakup javne površine, te utvrđenja ostalih činjenica bitnih za donošenje odluke.

Na naprijed opisani način Odsjek za komunalni sustav može davati u zakup isključivo javne površine koje se već koriste za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava. Ukoliko se javna površina koja se već koristi za postavljanje kioska, pokretnih i drugih naprava, prestane koristiti zbog prestanka zakupnika s obavljanjem djelatnosti ili nekog drugog razloga, javna površina dat će se u zakup novom zakupniku temeljem prethodno provedenog postupka javnog natječaja.

Javni natječaj se ne provodi u slučaju kada dosadašnji zakupnik promijeni naziv, prenese djelatnost na novog vlasnika, u slučaju preuzimanja djelatnosti zbog smrti ili stečaja dotadašnjeg zakupnika I u drugim sličnim slučajevima.

Druge javne površine koje se mogu dati u zakup utvđuje Gradonačelnik svojom odlukom kojom će odrediti I vrijeme na koje se javna površina daje u zakup, uvjete koje zakupnik mora ispunjavati, kao i djelatnost koja se na predmetnoj lokaciji može obavljati, vrstu pokretne naprave koja se može postaviti na javnoj površini i druge elemente bitne za davanje u zakup.

Javne površine daju se u zakupu, u pravilu, temeljem prethodno provedenog javnog natječaja.

Sa korisnikom (zakupnikom) javne površine sklapa se ugovor o zakupu.

Ugovor o zakupu sadrži i klauzulu o pravu Grada kao zakupodavca da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa. U tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija i sredstava uložениh u uređenje zemljišta ili pravo na naknadu štete.

Grad može jednostrano raskinuti Ugovor i ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Gradu oslobođeno od osoba i stvari. U tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, niti pravo na naknadu štete.

Za privremeno zauzimanje javnih površina koje traje kraće vremensko razdoblje (npr: povodom prigodnih datuma, sezonski I sl.) Odsjek za komunalni sustav može dati u zakup svaku javnu površinu uz uvjet da se time ne ograničava korištenje predmetne javne površine za uobičajene namjene. Za privremeni zakup javnih površina, prava I obveze zakupnika utvrđuju se rješenjem.

#### **-Zakup ostalog zemljišta**

Pored javnih površina u zakup se može dati I drugo zemljište u vlasništvu Grada.

Odluku o provođenju natječaja, početnoj cijeni zakupa, vremenu trajanja zakupa, minimalnim uvjetima koje zakupnik mora ispunjavati I drugim pitanjima značajnim za zasnivanje zakupa donosi Gradonačelnik.

Zemljište se daje zakup temeljem provedenog javnog natječaja.

Zemljište se može dati u zakup fizičkim I pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određeno prostorno-planskom dokumentacijom.

Zakup se daje najduže na rok od 10 godina uz uvjet da u tom razdoblju Grad ne pristupi radovima koji bi zahtijevali angažiranje predmetne imovine. Na zemljištu koje je predmet zakupa, zakupniku nije dozvoljeno graditi objekte, podizati trajne nasade I slično.

Ukoliko zakupnik prije isteka ugovora o zakupu zatraži produženje ugovora o zakupu, isto će mu se odobriti bez provođenja javnog natječaja uz uvjet da uredno I u potpunosti izvršava obveze iz tog ugovora, te uz uvjet da prihvati uvjete koji su utvrđeni za produženje ugovora.

#### **ZAKUP I PRODAJA POSLOVNIH PROSTORA**

Poslovnim prostorom smatraju se: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža I garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada koje se u cijelosti ili u pretežitom dijelu koristi za obavljanje poslovne djelatnosti.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi koja je namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti I koja u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu I ima zaseban ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

#### **-Prodaja poslovnog prostora**

Postupak prodaje poslovnog prostora započinje donošenjem Odluke o prodaji, uvjetima I načinu prodaje poslovnog prostora koju donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće ovisno o procijenjenoj vrijednosti poslovnog prostora koji je predmet prodaje.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada prodaju se ukoliko se ocijeni da je to u interesu Grada, a posebno u slučajevima kada je u njihovo održavanje potrebno uložiti značajna sredstva.

Za postupak, način I uvjete prodaje poslovnog prostora primjenjuje se postupak utvrđen za prodaju nekretnina.

#### **-Zakup poslovnog prostora**

Postupak zakupa poslovnog prostora započinje donošenjem Odluke o raspisivanju natječaja koju donosi Gradonačelnik.

Poslovni prostor daje se u zakup temeljem javnog natječaja.

Bez provođenja javnog natječaja poslovni prostor daje se u zakup u slijedećim slučajevima:

-kada se poslovni prostor daje u zakup Republici Hrvatskoj ili jedinici područne (regionalne) samouprave ili pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana,  
-kada se radi o zakupniku sa kojim je zaključen ugovor o zakupu i koji uredno i u potpunosti izvršava obveze iz toga ugovora.

Kada se radi o zakupniku sa kojim je već sklopljen ugovor i zakupu i koji uredno i u potpunosti izvršava obveze iz tog ugovora istome će se prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora na jednako vrijeme na koji je bio sklopljen dotadašnji ugovor.

Gradonačelnik može dati u zakup poslovni prostor bez obveze provedbe javnog natječaja i bez obveze plaćanja zakupnine:

-udrugama i neprofitnim organizacijama kojima je osnovna djelatnost promicanje prava i interesa određenih društvenih i socijalnih skupina ili promidžba i promocija Grada,

-trgovačkim društvima i ustanovama kojih je jedini vlasnik i osnivač Grad uz uvjet da je riječ o poslovnom prostoru u kojem će tvrtka odnosno ustanova obavljati djelatnost zbog koje se osniva.

Ugovor o zakupu zaključuje se na 5 godina. Iznimno, kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa sa Republikom Hrvatskom ili jedinicom područne (regionalne) samouprave ili pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice područne (regionalne) samouprave, ugovor se može sklopiti na neodređeno vrijeme.

O trajanju zakupa odlučuje Gradonačelnik.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i ostaje otvoren najmanje 8 dana. Javno otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo koje imenuje Gradonačelnik. Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik ili od njega ovlašteno tijelo. Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila istu najvišu cijenu zakupa, za ocjenu povoljnosti ponude uzet će se u obzir dodatni kriteriji: djelatnost koja se namjerava obavljati, planirani broj zaposlenih i sl. Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete natječaja i private najviši ponuđeni iznos zakupnine. Natječaj za zakup poslovnog prostora ponoviti će se ukoliko se u provedenom natječaju ne izvrši izbor ili izabrani ponuditelj odustane od sklapanja ugovora. Ukoliko se na prvi natječaj ne javi niti jedan ponuditelj Gradonačelnik može donijeti odluku da se u ponovljenom natječaju umanjí početna cijena zakupa.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora, u suprotnom će se smatrati da je odustao od sklapanja ugovora. Smatra se da je ponuditelj odustao od sklapanja ugovora i u slučaju kada u roku za potpis ugovora ne dostavi sredstvo osiguranja na koje se obvezao svojom ponudom.

Namjenu poslovnog prostora određuje Gradonačelnik prije raspisivanja natječaja za zakup određenog poslovnog prostora. Poslovni prostori koji se nalaze u Ulici braće Radić mogu se dati u zakup isključivo za obavljanje uslužnih djelatnosti.

Početna cijena zakupnine ne može iznositi manje od 40,00 kuna/m<sup>2</sup> mjesečno, uz izuzetak poslovnog prostora koji je namijenjen obavljanju poslova javne uprave kad zakupnina ne može iznositi manje od 30,00 kuna/m<sup>2</sup>. Početnu cijenu zakupnine određuje Gradonačelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

U slučaju kada se radi o zakupniku sa kojim je već sklopljen ugovor o zakupu, a koji uredno i u potpunosti izvršava obveze iz tog ugovora te je na temelju navedenog sa istim sklopljen novi ugovor, Gradonačelnik može odlučiti o povećanju zakupnine. Ukoliko zakupnik ne prihvati povećanje zakupnine, ugovor o zakupu će prestati protekom vremena na koje je ugovoren, a za zakup poslovnog prostora

provest će se postupak javnog natječaja u kojem slučaju početna cijena zakupnine ne može iznositi manje od iznosa zakupnine koji je bio ponuđen dosadašnjem zakupniku.

### **NAJAM I PRODAJA STANOVA**

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje sa sporednim prostorijama čine zatvorenu građevinsku cjelinu s posebnim ulazom.

Sastavni dio stana čine i pomične prostorije koje pripadaju stanu (npr. ostava za drva i slično) radi zadovoljavanja pune funkcije stana.

#### **Prodaja stana**

Odluku o prodaji, uvjetima i načinu prodaje stanova donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće ovisno o procijenjenoj vrijednosti stana. Za ocjenu naprijed navedene nadležnosti relevantna je početna cijena utvrđena prije obračuna popusta.

Prodaja stanova provodi se postupkom javnog natječaja.

Ukoliko se prodaje stan sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmoprimcu. Ukoliko zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni stan će mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

Ukoliko se prodaje stan u kojem se nalazi zakupnik s ugovorom o najmu na neodređeno vrijeme, isti ostvaruje pravo prvokupa.

Najmoprimac stana koji ima ugovor na neodređeno vrijeme i koji se u stanu nalazi najmanje 5 godine ostvaruje pravo na popuste s obzirom na vrijeme boravljenja u stanu, uložena sredstva u održavanje stana i slično.

Posebne popuste ostvaruju najmoprimci koji se u najmu stana nalaze od 1995./1996. godine i koji su svojim ulaganjima doprinijeli obnovi stana i očuvanja njegove vrijednosti i uporabljivosti.

#### **Najam stana**

Zahtjev za davanje u najam stana u vlasništvu Grada Slunja, može podnijeti hrvatski državljanin koji na području grada Slunja ima prijavljeno predivalište najmanje 2 godine uz slijedeće uvjete:

- Da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u vlasništvu stan ili kuću na području Republike Hrvatske,
- Da on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju stan sa statusom zaštićenog najmoprimca po odredbama Zakona o najmu stanova, koji odgovaraju potrebama obiteljskog domaćinstva,
- Da on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,
- Da on ili članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu bili nositelj prava na popravak ratom uništene ili oštećene obiteljske kuće sukladno posebnom propisu,
- Da nije zaposlen u tvrtci, ustanovi, udruzi koja raspolaže vlastitim fondom stanova i stambenih zgrada.

Postupak dodjele stanova u najam započinje oglašavanjem javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam. Nakon isteka roka za dostavu zahtjeva, povjerenstvo provodi bodovanje svakog zahtjeva sukladno utvrđenim kriterijima, te utvrđuje prijedlog Liste prioriteta koja se javno objavljuje na oglasnoj ploči i web stranicama Grada. Lista prvenstva utvrđuje se na razdoblje od 2 godine.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni redoslijed na Listi prioriteta i obavljeno bodovanje. Prigovor se podnosi Gradonačelniku u roku od 8 dana od isticanja Liste na oglasnoj ploči.

O provedbi Liste prioriteta te dodjeli stanova, pridržavajući se reda prvenstva, brine tijelo gradske uprave nadležno za poslove stanovanja, koje za svaki konkretan slučaj Gradonačelniku dostavlja prijedlog za zaključivanje Ugovora o najmu stana.



Podnositelj zahtjeva koji prihvati ponuđeni stan, dužan je dostaviti dokumente propisane Odlukom o uvjetima I mjerilima za davanje stanova u najam ("Glasnik Karlovačke županije" 40/11), kako bi dokazao kako I dalje udovoljava uvjetima za dobivanje stana u najam. Ukoliko se utvrdi da podnositelj zahtjeva zbog promijenjenih okolnosti ne udovoljava više uvjetima za dodjelu stana, ili podnositelj zahtjeva odbije prihvatiti odgovarajući stan ili se ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu, o istom će se obavijestiti Gradonačelnik koji će donijeti rješenje o brisanju podnositelja sa Liste prioriteta.

Stanovi u vlasništvu Grada Slunja, daju se u najam podnositeljima zahtjeva po redoslijedu utvrđenom Listom prvenstva koja se utvrđuje na temelju kriterija propisanim

Odluke u svezi dodjele stanova u najam donosi Gradonačelnik, na prijedlog tijela gradske uprave nadležnog za poslove stanovanja.

Ugovor o najmu zaključuje se u pisanom obliku na razdoblje od 2 godine.

Ugovor o najmu zaključit će se na neodređeno vrijeme u slučajevima utvrđenim Zakonom I Odlukom o uvjetima I mjerilima za davanje stanova u najam.

Ugovor o najmu stana prestaje:

- protekom ugovorenog roka,
- raskidom,
- sporazumom,
- na drugi način predviđen zakonom.

Najmoprimac za stan koji koristi u najmu, plaća zaštićenu ili slobodno ugovorenu najamninu.

Iznimno, ne primjenjujući Listu prioriteta, Gradonačelnik može dati stan u najam u slijedećim slučajevima:

- Osobi koja je ostala bez stana uslijed elementarne nepogode,
- Osobi koja prelazi iz većeg gradskog stana u kojem je u najmu u manji stan,
- Teškim socijalnim slučajevima temeljem mišljenja nadležnog tijela za socijalnu skrb,
- Osobi za koju se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada, deficitarnim kadrovima koji su zaposleni ili se zapošljavaju na području Grada, osobi koja je zaposlena ili se zapošljava u gradskoj upravi,
- Osobi sa posebnim socijalnim, zdravstvenim ili drugim problemima,
- Osobi iz područja zdravstva, kulture, sporta, znanosti I sl., temeljem priznatih rezultata rada I postignutih uspjeha koji doprinose promociji I prepoznatljivosti Grada,
- Osobi koja ima status zaštićenog najmoprimca.

## **DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE**

Nekretnine se bez provedbe javnog natječaja mogu dati na korištenje Republici Hrvatskoj, Karlovačkoj županiji, trgovačkim društvima čiji je Grad Slunj osnivač I vlasnik, obrazovnim, kulturnim I socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, karlovačka županija ili Grad osnivač, udrugama čiji je Grad član, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni, obrazovni gospodarski razvoj Grada.

Odluka o dodjeli nekretnina na korištenje donijet će se temeljem obrazloženog zahtjeva podnositelja, te će istom utvrditi da li je korisnik dužan plaćati naknadu.

Korisnici kojima su nekretnine u vlasništvu Grada dane na korištenje bez naknade ili uz naknadu koja nije tržišna, dužni su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne I toplinske energije, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne I vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta, pričuve I sl.), te troškovi tekućeg I investicijskog održavanja.

Iznimno gradonačelnik može osloboditi obveze korisnika nekretnine da podmiruje navedene troškove ukoliko se korisnik nalazi u prostoru koji uz njega koriste I druge službe ili je riječ o korisniku koji obavlja javnu, humanitarnu, opće korisnu djelatnost.

Iznimno korisnici mogu uz prethodnu pisanu suglasnost gradonačelnika, dio nekretnine na određeno vrijeme dati u podzakup, odnosno na korištenje.

Temeljem provedenog javnog natječaja nekretnine u vlasništvu Grada, nadležno tijelo može dati na korištenje bez naknade I drugim pravnim osobama, sukladno odredbama Uredbe o kriterijima, mjerilima I postupcima financiranja I ugovaranja programa I projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge, a koje se tiču nefinancijske podrške u nekretninama.

GRADONAČELNIK  
Jure Katić