



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PAZIN
Gradonačelnica

KLASA: 940-01/25-01/08
URBROJ: 2163-01-01/01-25-2
Pazin, 21. siječnja 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r Predsjednice

Predmet: Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o načinu,
uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u
vlasništvu Grada Pazina.

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21.-pročišćeni tekst), Gradonačelnica Grada Pazina dana 21. siječnja 2025. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove svojim dopisom KLASA: 940-01/25-01/08, URBROJ: 2163-01-04/03-25-1 od 17. siječnja 2025. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina i upućuje Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i donošenje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagati će Martina Brajković Mrak, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka,
- Obrazloženje.

Dostaviti:

1. Predsjednici Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko pravne poslove,
3. Pismohrana –ovdje.



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine broj“ 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.) i članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18, 5/20., 4/21. i 24/21. – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Pazina, na sjednici održanoj dana _____ donijelo je

O D L U K U

o izmjeni i dopuni Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina

Članak 1.

U Odluci o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 21/09. i 12/18.) u članku 1. dodaje se stavak 2. koji glasi: „Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.“

Članak 2.

U članku 3. stavak 2. riječi: „u skladu sa ovom Odlukom“ zamjenjuju se riječima: „u skladu sa zakonom, podzakonskim aktima i ovom Odlukom“.

Članak 3.

U članku 4. stavak 1. točka se zamjenjuje zarezom i dodaju se riječi: „za koji je ishodovano mišljenje o usklađenosti istog s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretninama.“

Članak 4.

U članku 5. stavak 3. mijenja se i glasi: „Tekst javnog natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Grada Pazina.“

Članak 5.

Članak 14. mijenja se i glasi:

„Grad Pazin može nekretninama u svom vlasništvu raspolagati izravnom pogodbom ukoliko pravo vlasništva na nekretninama stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.“

Članak 6.

Iza članka 14. dodaju se novi članci 14.a i 14.b koji glase:

„Članak 14.a

Grad Pazin u obvezi je na zahtjev vlasnika zemljišta, vlasnika građevine, odnosno investitora zgrade, po tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja prodati:

- dio neizgrađenog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice,

- dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja,

- zemljište čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Članak 14.b

Grad Pazin poslovni prostor u svom vlasništvu (poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta, može prodati bez provedbe javnog natječaja, sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku kako to propisano posebnim zakonom, podzakonskim aktima i odlukama Grada.“

Članak 7.

Članak 15. mijenja se i glasi:

„ Pravo služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada Pazina, može se osnovati u korist vlasnika druge nekretnine ili u korist određene osobe u skladu sa prostorno planskom dokumentacijom Grada Pazina i aktima Grada i drugih nadležnih tijela izdanim na temelju posebnih propisa kojim se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

Pravo služnosti osniva se na zahtjev ovlaštenika toga prava, bez provedbe javnog natječaja, zaključkom Gradonačelnika, na način i u postupku propisan zakonom i odlukama Grada.

Za osnovano pravo služnosti plaća se naknada u visini utvrđenoj odlukom Grada, a ukoliko ista nije utvrđena, utvrđuje se, o trošku podnositelja zahtjeva za osnivanjem prava služnosti, procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

Naknadu za osnovano pravo služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada ne plaćaju Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u njihovu vlasništvu ili kojih su one osnivači, za potrebe gradnje infrastrukturnih građevina, sukladno posebnom zakonu.

Ovlaštenik prava služnosti puta osnovane preko nekretnine u vlasništvu Grada Pazina može se osloboditi plaćanja naknade za osnovano pravo, na obrazloženi zahtjev, pod uvjetom da je pravo služnosti uvjet za ishođenje akta za gradnju na način određen prostorno planskom dokumentacijom Grada, a po odluci gradonačelnika.

Ovlaštenik prava služnosti, iznimno, može se osloboditi plaćanja naknade za osnovanu služnost, ukoliko je isto predviđeno posebnom odlukom Grada.

O osnivanju prava služnosti sklapa se ugovor u kojem se definira obuhvat osnovanog prava služnosti, naknada odnosno eventualno oslobođenje, te ostala prava i obveze ugovornih strana.“

Članak 8.

U članku 18. stavak 1. iza riječi način točka se zamjenjuje zarezom i dodaju riječi: „vodeći računa o tržišnoj cijeni, a koja se utvrđuje na način propisan člankom 4. stavak 1. ove Odluke.“

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednica
Gradskog vijeća
Enna Peroš

OBRAZLOŽENJE

I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za donošenje ove Odluke nalazi se u članku 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine broj“ 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.) i članku 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18, 5/20., 4/21. i 24/21. – pročišćeni tekst) kojim je propisana nadležnost predstavničkog tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u donošenju općih akata Grada.

II. OBRAZLOŽENJE

Stupanjem na snagu Izmjena i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Narodne novine“ broj 123/24.), Izmjena Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 39/19.), kao i donošenjem drugih općih akata Grada Pazina, koji su vezani uz raspolaganje nekretninama u njegovu vlasništvu, i to Odluke o postupku osnivanja i visini naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada Pazina i dodjeli na korištenje kabelaške kanalizacije i druge elektroničke komunikacijske infrastrukture u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 52/24.) i druge, nastala je potreba za usklađenjem Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 21/09. i 12/18.) sa navedenim aktima.

Predlažu se sljedeće izmjene i dopune:

- Uvedena rodna ravnopravnost
- Navedeno je da je za procjembeni elaborat potrebno zatražiti mišljenje usklađenosti sa zakonom koji regulira procjene
- Natječaj se objavljuje na oglasnoj i mrežnim stranicama, obavijest u dnevnom tisku nije potrebna, po potrebi u dnevnom tisku ću se objaviti cjeloviti tekst
- U slučaju izravne pogodbe raspolaganje se može vršiti, ne samo u skladu s Odlukom, već se moraju poštivati zakon i podzakonski akti, slijedom čega se dio odluke koji se odnosi upravo na izravnu pogodbu i ostale načine raspolaganja nekretninama mijenja
- Grad može nekretninama u svom vlasništvu raspolagati izravnom pogodbom (bez provedbe javnog natječaja) samo u slučajevima kada vlasništvo stječu Republika Hrvatska, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, i to samo je je isto u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana
- Grad je dužan na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno investitora, po tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja prodati:
 - dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice
 - dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja
 - zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada
- posebno je definirano i da Grad može poslovni prostor u svom vlasništvu (poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta) prodati bez provedbe javnog natječaja, sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku kako to propisano posebnim zakonom, podzakonskim aktima i odlukama Grada
- u odnosu na osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada točnije su definirani uvjeti kako se može osnivati, te obvezan sadržaj ugovora o osnivanju prava služnosti

- osim toga, drugačije je definirana i naknada – dok je prije odluku donosio gradonačelnik, ista je sada ili određena, ili se procjenjuje od ovlaštenog vještaka
- definirano je da tko ne plaća naknadu za osnovano pravo služnosti na zemljištu u vlasništvu Grada ne plaćaju Republika Hrvatska, ali i iznimke od plaćanja naknade po zahtjevu ovlaštenika
- pobliže je definiran i način na koji se utvrđuje tržišna vrijednost, kada je u pitanju kupnja nekretnina od strane Grada

III. POTREBNA SREDSTVA

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Grada Pazina.

UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU

I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE