**Obrazloženje**

**Nacrta prijedloga Odluke o građevinskom zemljištu**

Pravni temelj za donošenje Odluke o građevinskom zemljištu je članak 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispr. pročišćenog teksta) kojim je uređeno da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave imaju tijela jedinica lokalne samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 7. prosinca 2023. godine, donijelo je Proračun Grada Rijeke za 2024. godinu i projekcije za 2025. i 2026. godinu („Službene novine Grada Rijeke“ broj 18/23), a kojim je aktom navedeno da Upravni odjel za gradsku imovinu provodi sedam programa u sklopu kojih su aktivnosti i kapitalni projekti za razdoblje od 2024. do 2026. godine.

S ciljem poboljšanja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja imovinom, nadležni Upravni odjel nastoji ciljano provedbom aktivnosti urediti način raspolaganja imovinom Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad), između ostalog u segmentu zemljišta.

Slijedom iznijetog u tekstu ovog materijala predlaže se donošenje nove Odluke o građevinskom zemljištu.

Prijedlogom nove Odluke pojam građevinskog zemljišta definiran je kao zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina, a nalazi se unutar granica grada Rijeke.

Pojam raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada utvrđen je kao sklapanje pravnih poslova čiji je rezultat prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada u korist fizičke ili pravne osobe, i to: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena te davanje na uporabu ili korištenje.

**Priprema zemljišta**

Zemljište se priprema za građenje građevina i uređenje javnih površina kojih je investitor Grad te za prodaju i osnivanje prava građenja na zemljištu za izgradnju objekata različitih namjena sukladno prostorno planskoj dokumentaciji.

Priprema zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje prostornih planova, ishođenje akata za provedbu prostornih planova, izradu i provedbu parcelacijskog elaborata, izradu procjembenih elaborata, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (otkup, zamjena, izvlaštenje i drugo), kao i druge radnje za pripremu građenja ili uređenja zemljišta, te se financira iz sredstava Proračuna Grada te iz drugih izvora određenih zakonom.

**Vrijednost zemljišta**

Prije raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada, izrađuje se procjembeni elaborat koji obuhvaća nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili procjenu stalnog sudskog procjenitelja, koji mora prihvatiti nadležno Procjeniteljsko povjerenstvo, a sve u skladu s propisom kojim se regulira procjena vrijednosti nekretnina.

Iznimno od procjene tržišne vrijednosti nekretnine, plan približnih vrijednosti se primjenjuje kod unosa zemljišta u imovinu Grada koje je stečeno pravnim slijedom ili bez naknade i kad zemljištem u svom vlasništvu Grad raspolaže bez naknade i to kod:

- raspolaganja zemljištem sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo,

- raspolaganja sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina,

- raspolaganja zemljištem radi sklapanja sporazuma o prijenosu prava vlasništva,

- ustupanja zemljišta bez naknade,

- darovanja zemljišta Gradu ili predaje zemljišta Gradu bez naknade radi izgradnje nerazvrstane ceste.

Cjenik građevinskog zemljišta primjenjuje se isključivo za određivanje početne visine zakupnine i naknade za osnivanje prava služnosti.

**Načini, uvjeti i postupak raspolaganja zemljištem**

Zemljište u vlasništvu Grada, Grad prodaje, odnosno istim raspolaže putem javnog natječaja, ako zakonom i odlukom nije drugačije određeno. Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi Gradonačelnik, na prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu (u daljnjem tekstu: Odjel).

Javni natječaj provodi se za:

* prodaju zemljišta,
* zamjenu zemljišta,
* osnivanje prava građenja,
* zakup zemljišta i
* osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta

Kako bi Grad mogao raspolagati zemljištem radi prodaje, zamjene te osnivanja prava građenja, isto mora biti u skladu s barem jednim od navedenih uvjeta:

* detaljnim planom uređenja ili urbanističkom planom uređenja ili
* korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice ili
* uvjetima gradnje i grafičkom prikazu građevne čestice izdanim od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva.

Javni natječaj se u pravilu provodi prikupljanjem pisanih ponuda, iznimno usmenim nadmetanjem (licitacijom). Prijedlogom odluke propisuje se sadržaj natječajne dokumentacije, sadržaj ponude, kome se podnosi, te tko provodi javni natječaj.

Povjerenstvo o provedenom natječaju izrađuje izvješće s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

U skladu sa člankom 391. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispr. pročišćenog teksta), Grad nije u obvezi provesti javni natječaj za slučajeve kada pravo vlasništva na zemljištu u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u 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 Grada.

Uz prethodno navedeno, Grad će bez provođenja javnog natječaja na zahtjev vlasnika, odnosno građevine odnosno investitora zgrade na temelju odluke nadležnog tijela, prodati dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako dio u vlasništvu Grada ne prelazi 50 % ukupno planirane površine građevne čestice, dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja ili zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Zemljištem u vlasništvu Grada, raspolagat će se bez provođenja javnog natječaja i ako je isto u skladu korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice.

Odluku o sklapanju ugovora o kupoprodaji zemljišta s najpovoljnijim ponuditeljem donosi:

* Gradonačelnik Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu koja ne prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent), uključujući i iznos od 132.722,81 eura (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent),
* Gradsko vijeće Grada, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu koja prelazi iznos od 132.722,81 eura (slovima: stotridesetdvijetisućesedamstodvadesetdva eura i osamdesetjedan cent).

Kupoprodajnu cijenu kupac plaća jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika. Ukoliko kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida jednostranom izjavom Grada, a kupac nema pravo na povrat jamčevine. Kupoprodajna cijena može se platiti putem kredita banke, a plaćanje kupoprodajne cijene putem kredita smatra se jednokratnim plaćanjem. U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene stana putem kredita banke, ugovor o kupoprodaji može sadržavati i druge odredbe o kreditu i načinu plaćanja kupoprodajne cijene.

Grad Rijeka će najkasnije u roku od 30 dana od uplate kupoprodajne cijene u cijelosti, kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca.

Grad može dati zemljište u svom vlasništvu u zakup za različite namjene navedene u prijedlogu Odluke na rok od 10 godina, a koji može biti i dulji na temelju posebne odluke Gradonačelnika. Na zakupljenom zemljištu nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje, već se dozvoljava gradnja građevina u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 i 155/23) uz suglasnost Grada. Predloženim tekstom Odluke utvrđuju se slučajevi privremenog raskida ugovora o zakupu zemljišta od strane Grada i obveza zakupnika vraćanja zemljišta u posjed Grada slobodnog od stvari i osoba

Kao jedan o načina raspolaganja zemljištem, prijedlog Odluke predviđa osnivanje prava građenja radi gradnje građevina koje se osniva ugovorom između Grada kao vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja.

Nadalje, Grad na zemljištu u svom vlasništvu može osnovati pravo služnosti puta u korist druge nekretnine i pravo služnosti polaganja i imanja vodova u korist druge određene fizičke ili pravne osobe, u skladu s uvjetima propisanim prijedlogom Odluke.

Zemljište u svom vlasništvu Grad može ugovorom opteretiti osnivanjem stvarnih tereta, a sadržaj stvarnog tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti zemljišta koje se opterećuje.

Grad radi izgradnje građevina i uređenja javnih površina kojih je on investitor, kao i za pripremu zemljišta radi njegove prodaje ili osnivanja prava građenja može kupiti zemljište o čemu odluku ovisno o tržišnoj vrijednosti zemljišta utvrđenoj procjembenim elaboratom donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće.

Predloženom Odlukom propisana je mogućnost dopuštanja uknjižbu prava vlasništva u korist druge osobe na zemljištu na kojem je Grad upisan kao vlasnik uz kumulativno ispunjene uvjete: da je zemljište stečeno u vlasništvo, na korištenje i u posjed na temelju valjanog pravnog osnova, ako je na zemljištu izgrađena građevina na temelju valjanog pravnog osnova te da ima zakonit, istinit i pošten posjed.

Uz prethodno navedeno, Grad će dopustiti uknjižbu prava vlasništva na zemljištu na kojem je rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, utvrđeno kao zemljište za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade, u korist svih (su)vlasnika postojeće stambene zgrade koji su otkupili stanove sa stanarskim pravom u skladu sa suvlasničkim omjerima, a sve temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, odnosno u korist njihovih pravnih slijednika, sklapanjem Sporazuma o prijenosu prava vlasništva.

Prijedlogom Odluke je propisana obveza Grada ustupanja bez naknade građevinskog zemljišta u II, III i IV zoni građevinskog zemljišta za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, u skladu s propisom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

**Prijelazne i završne odredbe**

Sastavni dio teksta prijedloga Odluke su prijelazne i završne odredbe kojima se regulira stupanje na snagu nove Odluke te prestanak važenja trenutno važeće Odluke.

Postupci započeti po odredbama trenutno važeće Odluke u kojima do dana stupanja na snagu nove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, dovršiti će se prema odredbama nove Odluke.

Gradonačelnik će u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Cjenik građevinskog zemljišta u smislu članka 33. stavka 1. nove Odluke, a do donošenja istoga, ostaje na snazi i primjenjivat će se trenutno važeći Cjenik („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 1/23).

Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

U odnosu na važeću Odluku i izmjene iste koje je donijelo Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednicama 26. studenog 2009. godine, 28. ožujka 2013. godine i 27. ožujka 2014. godine, najznačajnija razlika je što će se vrijednost zemljišta kojim Grad Rijeka raspolaže utvrditi procjembenim elaboratom, sukladno propisima kojima se regulira procjena vrijednosti nekretnina, a ne kao do sad sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta. Iznimno, vrijednost će se utvrđivati primjenom plana približnih vrijednosti, te sukladno Cjeniku građevinskog zemljišta.

Primjena procjembenih elaborata i plana približnih vrijednosti pri utvrđivanju vrijednosti zemljišta obveza je Grada Rijeke, u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15).

Nadalje, prijedlog nove odluke razlikuje se u odnosu na važeću Odluku i po pitanju izdavanja suglasnosti Grada Rijeke (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru) u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno suglasnosti Grada Rijeke (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine) koje je sukladno važećoj odluci izdavao Gradonačelnik na prijedlog Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem. Prijedlogom nove odluke, odredbe koje su se odnosile na izdavanje suglasnosti (s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru, odnosno s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine) se ukidaju.

Važećom Odlukom je propisano plaćanje prodajne cijene odjednom ili obročno, o čemu odluku donosi Gradonačelnik, a obročno plaćanje prodajne cijene se odobrava pod uvjetom da mjesečni obrok iznosi najmanje 46,45 eura, najduži rok za isplatu prodajne cijene iznosi 60 mjeseci (5 godina) uz dozvolu kupca potpisom ugovora na zemljištu (nekretnini) koje je predmet ugovora upisa založnog prava - hipoteke za iznos prodajne cijene uvećane za kamatu, do isplate ukupne prodajne cijene i obračun kamate po stopi koja vrijedi za ugovore o stambenom kreditiranju koju primjenjuje Erste&Steiermarskische bank d.d na iznos prodajne cijene.

Prijedlogom nove odluke utvrđeno je kako kupoprodajnu cijenu kupac plaća jednokratno, u roku od 90 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji kod javnog bilježnika, u protivnom se ugovor raskida jednostranom izjavom Grada uz gubitak prava kupca na povrat jamčevine. Također, utvrđen je rok za izdavanje tabularne isprave podobne za upis vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca najkasnije u roku od 30 dana od dana uplate kupoprodajne cijene u cijelosti kao i mogućnost podmirenja kupoprodajne cijene putem kredita banke što se smatra jednokratnim plaćanjem.

Obročno plaćanje kupoprodajne cijene se u praksi u pojedinim slučajevima pokazala lošim radi neredovitog podmirenja mjesečnih obroka od strane kupaca, te je intencija ukidanja ovakvog načina plaćanja, osiguranje naplate kupoprodajne cijene odjednom i u cijelosti.

Važećom Odlukom, između ostalog je, propisana prodaja zemljišta u skladu s detaljnim planom uređenja, suglasnosti Grada Rijeke ili urbanističkom suglasnosti.

U međuvremenu je došlo do izmjene propisa koji uređuju područje prostornog uređenja kojim je propisana prodaja i u skladu s urbanističkim planom uređenja, ne samo u skladu s detaljnim planom uređenja, te je prijedlog odluke potrebno uskladiti s važećim zakonskim rješenjima.

Također, obzirom da se prijedlogom ove Odluke, odredbe vezane za izdavanje suglasnosti s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice i/ili obuhvata zahvata u prostoru, odnosno s prijedlogom oblika i veličine građevne čestice odnosno zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine) ukidaju, istim su utvrđeni novi uvjeti prodaje zemljišta u vlasništvu Grada, a koja bi bila u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom, uz uvažavanje urbanističkog aspekta svake pojedine lokacije.

Slijedom prethodno navedenog, u odnosu na važeću Odluku utvrđena je mogućnost prodaje zemljišta na kojem je Grad uknjižen kao vlasnik odnosno suvlasnik, za građenje građevine i za formiranje (uređenje) građevne čestice, na kojoj je Grad uknjižen kao suvlasnik odnosno vlasnik dijela novoformirane građevne čestice, u skladu s urbanističkim planom uređenja, korigiranim oblikom i/ili površinom građevne čestice definirane detaljnim planom uređenja ili urbanističkim planom uređenja uz potvrdu o prihvaćanju navedene korekcije izdane od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva na izmijenjen oblik i/ili površinu građevne čestice ili uvjetima gradnje i grafičkom prikazu građevne čestice izdanim od strane upravnog odjela nadležnog za poslove urbanizma, prostornog uređenja i graditeljstva, te u slučaju formiranja (uređenja) građevne čestice (okućnice) na kojoj je izgrađena građevina u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice i izrađenom i provedenom parcelacijskom elaboratu.

Nadalje, u odnosu na važeću Odluku, nadopunjen je sadržaj natječajne dokumentacije na način da ista sadrži i odredbe kojom Grad Rijeka zadržava pravo neprihvaćanja najpovoljnije ponude, a naročito za slučaj da se utvrdi da ponuditelj osobno ili pravna osoba kojoj je ponuditelj osnivač ili član uprave ima nepodmirenih obveza prema Gradu Rijeci, ukoliko ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze preuzete sklopljenim važećim ugovorima i odredba prema kojoj Grad Rijeka u svakom trenutku može odustati od sklapanja ugovora bez ikakvog daljnjeg obrazloženja.

Intencija uvrštenja istih kao sastavnog dijela natječajne dokumentacije je ograničiti mogućnost sklapanja pravnih poslova s najpovoljnijim ponuditeljima za koje je utvrđeno da neuredno ispunjavanju financijske obveze prema Gradu Rijeci, budući da se u praksi isto pokazalo kao nužnim rješenje kojim Grad Rijeka u slučaju izvanrednih okolnosti koje nisu bile poznate u vrijeme raspisa natječaja, a od utjecaja su za sklapanje ugovora, može odustati od sklapanja istoga.

Odredbama važeće Odluke propisane su namjene radi kojih Grad Rijeka može davati zemljište u zakup, koja gradnja i radovi su nisu dozvoljeni na zakupljenom zemljištu te izuzetak od istog, kao i rok trajanja zakupa.

Ovim prijedlogom su propisane dodatne namjene radi kojih se zemljište može ponuditi u zakup (radi privremenog deponiranja građevinskog materijala za potrebe gradilišta i za druge svrhe, sukladno posebnoj odluci Gradonačelnika), precizirani su slučajevi pod kojima se dozvoljava gradnja građevina u skladu s Pravilnikom o jednostavnim građevinama i radovima („Narodne novine“ broj 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22 i 155/23), mogućnost sklapanja ugovora o zakupu zemljišta na dulji rok od 10 godina ukoliko se isti utvrdi posebnom odlukom Gradonačelnika, te su propisani slučajevi jednostranog raskida ugovora od strane Grada Rijeke.

U odnosu na odredbe važeće Odluke koje uređuju institut služnosti, ovim prijedlogom institut služnosti je detaljnije propisao uvjete za osnivanje prava služnosti, te propisane slučajeve jednostranog raskida ugovora o osnivanju prava služnosti.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

U nastavku se daje obrazloženje po pojedinim člancima predložene Odluke:

* **Članak 1.**

Ovim se člankom predlaže utvrditi predmet Odluke, odnosno da se istom propisuje priprema građevinskog zemljišta za gradnju i uređenje, način utvrđivanja početne prodajne cijene, te način, uvjeti i postupak prodaje i drugih raspolaganja građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke kao i izuzeće od primjene Odluke.

* **Članak 2.**

Ovim člankom se utvrđuje kako se izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju jednako rodno značenje, jednako odnose na muški i ženski rod.

* **Članak 3.**

Ovim se člankomdefinira pojam građevinskog zemljišta i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Rijeke.

* **Članak 4.**

Ovim se člankom određuje način te tijela nadležna za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Grada Rijeke.

* **Članci 5. i 6.**

Ovim se člancimautvrđuju razlozi za pripremu zemljišta, što ista obuhvaća te izvore financiranja.

* **Članak 7.**

Ovim člankom se utvrđuje način utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta i obveza izrade procjembenog elaborata.

* **Članak 8.**

Ovim člankom se utvrđuju slučajevi primjene plana približnih vrijednosti.

* **Članak 9.**

Ovim člankom se utvrđuju slučajevi primjene Cjenika građevinskog zemljišta.

* **Članci 10. do 12.**

Ovim člancima se utvrđuje što predstavlja početni iznos kupoprodajne cijene ili ukupnog iznosa naknade, obveza kupca podmirenja stvarnih troškova pripreme, te način plaćanja kupoprodajne cijene.

* **Članci 13. do 19.**

Ovim se člancima utvrđuju način, uvjeti i postupak raspolaganja zemljištem u vlasništvu Grada putem javnog natječaja te izuzeci od provođenja javnog natječaja, utvrđuje tijelo nadležno za donošenje odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, način objave javnog natječaja i tekst objave, sadržaj natječajne dokumentacije, utvrđuje tijelo koje provodi javni natječaj i sastav istog, te utvrđuje tijelo koje donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja kao i odluke o raspolaganju.

* **Članak 20.**

Ovim člankom se utvrđuje sklapanje predugovora po provedenom javnom natječaju i što se istim uređuje.

* **Članci 21. do 24.**

Ovim se člancima utvrđuju namjene radi koji se zemljište u vlasništvu može dati u zakup, rok važenja zakupa, razlozi za prijevremeni raskid ugovora o zakupu zemljišta od strane Grada Rijeke, obveze zakupnika u slučaju prijevremenog raskida te uvjeti za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

* **Članci 25. i 26.**

Ovim se člancima uređuje institut prava građenja, način osnivanja prava građenja, vrijeme na koje se isto osniva, način utvrđivanja početne visine naknade za osnivanje prava građenja, te postupak osnivanja prava građenja.

* **Članak 27.**

Ovim člankom se uređuje institut prava služnosti, vrijeme na koje se isto osniva, način utvrđivanja početne visine naknade za osnivanje prava građenja i izuzetak od plaćanja naknade za istu.

* **Članak 28.**

Ovim člankom se uređuje institut stvarnih tereta, te sadržaj istoga.

* **Članak 29.**

Ovim se člankomutvrđuju uvjeti i tijelo koje donosi odluku o kupnji zemljišta od strane Grada Rijeke.

* **Članak 30.**

Ovim se člankom utvrđuju uvjeti i tijelo koje donosi odluku o priznanju prava vlasništva na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke.

* **Članak 31.**

Ovim se člankom uređuje priznanje prava vlasništva na zemljištu nužnom za redovnu uporabu postojeće stambene zgrade u korist svih suvlasnika koji su otkupili stanove sa stanarskim pravom sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

* **Članak 32.**

Ovim se člankom uređuje ustupanje bez naknade građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Rijeke za potrebe stambenog zbrinjavanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

* **Članak 33.**

Ovim se člankom utvrđuje tijelo koje donosi Cjenik građevinskog zemljišta, te opis zona koje čine sastavni dio Odluke.

* **Članak 34.**

Ovim člankom se utvrđuje da stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke broj 4/14).

* **Članak 35.**

Ovim člankom se utvrđuje da će se postupci započeti po odredbama Odluke o građevinskom zemljištu ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 48/09 i 14/13 i „Službene novine Grada Rijeke broj 4/14) u kojima do dana stupanja na snagu ove Odluke nije donesena odluka o raspisivanju i provođenju javnog natječaja, dovršiti prema odredbama ove Odluke.

* **Članak 36.**

Ovim člankom se utvrđuje da će Gradonačelnik u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke donijeti Cjenik građevinskog zemljišta u smislu članka 33. stavka 1. ove Odluke, a do donošenja istoga, ostaje na snazi i primjenjivat će se Cjenik građevinskog zemljišta („Službene novine Grada Rijeke“ broj 1/23).

* **Članak 37.**

Ovim člankom se utvrđuje da Odlukastupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke.