

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. i članka 391. 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 i 9/17), članka 35. stavka 1., točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19), odredba Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18), članka 19. Statuta Općine Oprtalj (Sl. novine Općine Oprtalj broj 3/09 i 1/13), Općinsko vijeće Općine Oprtalj dana 2. prosinca 2020. godine, donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Oprtalj

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Općine Oprtalj (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine Oprtalj.

Članak 2.

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovnu zgradu, poslovni prostor, garažu, stambenu zgradu, stan kako posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da se nalazi na području Općine i da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili pošten, zakonit i istiniti posjednik ili barem pošten i samostalni posjednik te nekretnine,
2. „raspolaganje nekretninom“ označava odluku o dvostranom ili jednostranom pravnom poslu kojemu je cilj nekretninu u vlasništvu ili u posjedu Općine prenijeti u vlasništvo stjecatelja (otuditi je) ili je dati u zakup pravnoj ili fizičkoj osobi ili osnovati stvarni teret na nekretnini u korist ili na teret Općine ili osnovati pravo građenja u korist nositelja prava građenja ili odluku o stjecanju nekretnine u korist Općine ili o izgradnji građevine na vlastitoj nekretnini ili o drugom načinu i obliku korištenja ili uređenja nekretnine,
3. „upravljanje nekretninom“ označava održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Općine u funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje te provođenje postupka koji prethodi raspolaganju nekretninom,
4. „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, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine.
5. „poljoprivredno zemljište“ označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Općine, kultivirano ili nekultivirano, pod uvjetom da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik
6. „poslovni prostor“ označava poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju (prostorije) ili garažu pod uvjetom da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik.

Članak 3.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine, ovisno o vrijednosti imovine, upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske, odredbama Statuta Općine Oprtalj i ovom Odlukom.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine. Odluke Općinskog načelnika i Općinskog vijeća Općine o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine predstavljaju akt poslovanja.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članka 4.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Članak 5.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine, Općina:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (utvrđivanje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice i okućnice,
- prodaje i druge nekretnine,
- izdaje koncesije sa ili bez prava građenja,
- pokreće postupak urbane komasacije,
- daje u zakup građevinska i poljoprivredna zemljišta u svom vlasništvu, radi iskorištavanja u poljoprivredne svrhe;
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama trećih pravnih ili fizičkih osoba,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine.

Članak 6.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima. Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine. Načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka.

Sudski vještak iz stavka 1. ovog članka tržišnu vrijednost nekretnina iz ove Odluke utvrđuje sukladno odredbama Uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U početni iznos kupoprodajne cijene su uključeni svi troškovi sudskog vještaka, troškovi formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Članak 8.

Općinski načelnik donosi Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine. Općinsko vijeće daje Suglasnost na Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine.

Članak 9.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se Javnim natječajem putem prikupljanja pismenih ponuda.

Članak 10.

Temeljem Odluke o prodaji nekretnina i Suglasnosti na Odluku o prodaji nekretnina Općinski načelnik raspisuje Javni natječaj za javno prikupljanje ponuda. Jedinstveni upravni odjel Općine priprema i objavljuje Javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Oportalj na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine, a obavijest o objavi Natječaja objavljuje u javnom glasilu - dnevnim novinama.

Tekst Natječaja sadrži:

- katastarsku oznaku čestice i katastarsku općinu,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu,
- kratki opis (oznaka adrese nekretnine) i namjenu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama,
- iznos jamčevine (10% od početne prodajne cijene),
- odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske,
- oznaku dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obaveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA – NE OTVARAJ“,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da ponuditelj kojemu je priznato prvenstveno pravo se smatra najpovoljnijim ponuditeljem uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu postignutu na Natječaju,
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Općinom,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora.

Članak 11.

U tekstu Natječaja uz uvjete iz prethodnog članka ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba),
- za fizičke osobe original ili preslika domovnice ili osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
- dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe,
- dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od 10% od početne prodajne cijene,
- iznos ponuđene cijene,
- broj računa ponuditelja radi eventualnog povrata jamčevine.

Članak 12.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Općine Oprtalj (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo broji tri člana, a imenuje ga Općinsko vijeće.

Članak 13.

Po proteku roka za dostavu ponuda po Natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu. Zakašnjele ponude se ne otvaraju. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbacivanju ponude. Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li je ponudama priložena sva Natječajem zatražena dokumentacija. Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbijanju ponude. Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu. U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja. Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Natječaj se smatra valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete Natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u oglasu o javnom natječaju.

Članak 15.

Ako su dva ili više ponuditelja ponudila istu cijenu za nekretninu i imaju iste ostale uvjete, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj koji je prvi predao ponudu i ima potvrdu o tome.

Članak 16.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelj ne ponudi niti početnu cijenu, Općinski načelnik može ponoviti Natječaj s istom početnom cijenom.

Članak 17.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Općinski načelnik donosi

1. odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
2. odluku o odbijanju ponuda zbog neispunjavanja uvjeta iz natječaja,
3. odluku o odbacivanju nepravovremenih ponuda.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije Upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti Upravni spor.

Članak 18.

Ponuditelju koji nije uspio u Natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuđača.

Ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji neopravdano odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj koji uspije u Natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 19.

Općinski načelnik može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost obročnog plaćanja cijene. Odredbe članka 7. do 19. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju za raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

Članak 20.

Radi poticanja stalnog stanovanja na području Općine, Općina provodi program poticane stanogradnje sukladno Odluci o poticanoj izgradnji obiteljskih kuća na području Općine Oprtalj – naselje Kavi (Službene novine Općine Oprtalj broj 7/11, 1/14, 6/20).

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINA

Članak 21.

Općina može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu radi:

1. uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,
2. uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
3. privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
4. korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
5. privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup može se dozvoliti izvođenje radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Članak 22.

Način formiranja cijene i visina zakupnine određuje se odlukom Općinskog vijeća o utvrđivanju početnih zakupnina za provođenje javnih natječaja za zakup nekretnina u vlasništvu Općine Oprtalj (Službene novine Općine Oprtalj broj 4/19).

Članak 23.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok do 5 godina, sa mogućnošću produljenja na isto razdoblje. Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe, odnosno interesa Općine za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine i uređaje te zemljište preda u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 24.

Općina može, temeljem odluke Općinskog načelnika i uz suglasnost Općinskog vijeća, zamijeniti nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,

2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,
3. u drugim opravdanim slučajevima.

Članak 25.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe. O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, odlučuje Općinski načelnik uz suglasnost Općinskog vijeća uz uvjete:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine – poslužne nekretnine,
3. ako se Općini isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, Općinski načelnik može donijeti odluku da se služnost zasniva bez naknade.

O zasnivanju služnosti Općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 26.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građana osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja. Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društva i ustanova u vlasništvu te djelomičnom ili većinskom vlasništvu Općine.

Članak 27.

Zasnivanje založenog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Općine.

O zasnivanju založnog prava odlučuje Općinsko vijeće Općine.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Ova odluka objavit će se u „Službenim novinama Općine Oprtalj“ i stupa na snagu osmog dana od dana objave.

KLASA: 947-01/20-01/19

URBROJ:2105-02/20-01-1

Oprtalj, 2. prosinca 2020.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE OPRTALJ

PREDSJEDNIK
Ivan Stokovac

