



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ĐURMANEC
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA:940-01/16-01/01

URBROJ:2140/02-01-16-2

Đurmanec, 17. ožujka 2016.

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 144/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09. i 153/09, 143/12. i 152/14) i članka 15. Statuta Općine Đurmanec ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 8/13. i 6/14), Općinsko vijeće Općine Đurmanec, na svojoj 15. sjednici održanoj 17. ožujka 2016. godine, donijelo je

ODLUKU
o uvjetima, načinu i postupcima raspolaganja
nekretninama u vlasništvu Općine Đurmanec

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Đurmanec, (dalje u tekstu: Općina) te nadležnost i postupanje tijela Općine.

Tijela nadležna za gospodarenje i upravljanje imovinom u vlasništvu Općine su Općinski načelnik i Općinsko vijeće, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Općine, ovom Odlukom i drugim propisima.

Članak 2.

Ova Odluka ne primjenjuje se na korištenje, zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine, najam stanova u vlasništvu Općine te davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine koji su postupci uređeni posebnim odlukama.

Ova Odluka ne primjenjuje se na gospodarenje imovinom kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

Članak 3.

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina u vlasništvu Općine i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju te raspolaganju imovinom, a najviše do 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje te raspolaganje imovinom planirano u Proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju, otuđivanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju (odnosno čija je pojedinačna vrijednost viša od 70.000,00 kuna), te raspolaganju imovinom čija je pojedinačna vrijednost viša od 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje te raspolaganje imovinom planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonom.

Članak 4.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju imovinom u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine te radi osiguranja probitka i socijalne sigurnosti stanovnika Općine.

Članak 5.

Upravljanje, stjecanje i otuđivanje imovine provodi se sukladno zakonskim propisima, Statutom Općine i ovom Odlukom.

O raspolaganju imovinom u smislu ove Odluke Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće donosi odluku.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka sadrži namjeru Općine za prodaju imovine, njenu bližu oznaku i početnu vrijednost (cijenu) imovine, način i rok isplate, a prema potrebi i druge podatke.

Ako Općina stječe (kupuje) imovinu Odlukom se određuje namjera Općine za kupnju određene imovine s naznakom cijene, rokom i načinom plaćanja, te druge podatke.

Članak 6.

Radnje u postupcima u svezi raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine iz ove Odluke provodi Upravni odjel Općine Đurmanec, (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Članak 7.

Nekretninu u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom i ovom Odlukom drukčije određeno.

Odredbe stavka 1. ovog članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 8.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja i to prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno izravnom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim zakonom i ovom Odlukom.

2.1. Prodaja nekretnina javnim natječajem

Članak 9.

Javni natječaj radi prodaje nekretnina u vlasništvu Općine raspisuje nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

U slučaju da je javni natječaj radi prodaje nekretnine raspisao općinski načelnik, a po završetku provedbe javnog natječaja bude utvrđeno da vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 1. članka 3. ove Odluke, odluku o prodaji nekretnine donosi općinsko vijeće.

Članak 10.

Odluka nadležnog tijela iz članka 3. i 9. ove Odluke o prodaji nekretnina putem javnog natječaja obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarske općine, površinu te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine),
- početni iznos kupoprodajne cijene nekretnine,
- podatke o namjeni nekretnine (ako je određena),
- iznos i način uplate jamčevine, te odredbu o načinu povrata odnosno uračunavanja jamčevine u kupoprodajnu cijenu,
- uvjete prvenstvenog prava kupnje, ako taj uvjet postoji,
- kriterij za odabir najpovoljnije ponude,
- rok u kojem se ponuđači obavještavaju o rezultatima provedenog javnog natječaja,
- rok za zaključenje ugovora,
- način i rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene (ako je utvrđena kod viših iznosa)
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- mogućnost i vrijeme obilaska nekretnine,
- uputu o dostavi dokumenata potrebnih za sudjelovanje u javnom natječaju,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere niti jednog ponuditelja, u kojem slučaju se javni natječaj poništava.

Odluka iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

Članak 11.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine prema procjeni nekretnine učinjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Odluku o početnoj cijeni nekretnine donosi nadležno tijelo iz članka 9. ove Odluke koje raspisuje javni natječaj.

U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz stavka 1. ovog članka nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Članak 12.

Javni natječaj radi prodaje nekretnina obavezno sadrži odredbe koje su obavezni sadržaj odluke iz članka 10. ove Odluke.

Javni natječaj, pored podatka iz stavka 1. ovog članka, može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

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 po četvornom metru,
- broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i web stranici Općine, a obavijest o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku ako odlukom Općinskog načelnika ili Vijeća nije drugačije određeno.

Članak 13.

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi 10% od početne cijene nekretnine i uplaćuje se, prije početka otvaranja ponuda, u korist proračuna Općine.

Rok za podnošenje ponuda je najmanje 15, a najviše 30 dana od dana objave javnog natječaja.

Otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 15 dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Ponuditeljima čije ponude nisu odabrane kao najpovoljnije jamčevina će se vratiti u roku od 8 dana od dana okončanja postupka natječaja.

Ponuditelju čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu.

Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Ponude na javni natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili osobno na adresu sjedišta Općine u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Ponuda za natječaj-ne otvaraj“.

Ponuda mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koji su navedeni u tekstu javnog natječaja.

Svaki ponuditelj može se natjecati za sve nekretnine koje se izlažu prodaji i za svaku dati zasebnu ponudu.

Natjecatelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Radoboj (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje, zavisno od vrijednosti početne cijene nekretnine, osniva i imenuje općinski načelnik odnosno općinsko vijeće.

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

Članak 15.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo ima zadatak da u skladu s objavljenim natječajem prikupi pristigle pisane ponude na natječaj, otvori ponude i utvrdi njihovu pravovremenost i potpunost, utvrdi najpovoljnije ponuditelje i o tome sastavi izvještaj kojeg dostavlja Općinskom načelniku.

Natjecatelj koji nije uspio u natječaju za nekretninu za koju ima prvenstvo prava kupnje dužan je očitovati se na ponudu Povjerenstva o prihvaćanju najviše iz licitirane cijene u roku od osam (8) dana od dana primitka ponude.

Ako se u navedenom roku ne očituje o prijedlogu Povjerenstva natjecatelj gubi pravo prvenstva kupnje.

Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je javni natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku.

Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjeca, a o čemu se sastavlja zapisnik Povjerenstva.

Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

Zapisnik sa kompletnom natječajnom dokumentacijom Povjerenstvo dostavlja tijelu iz članka 3. ove Odluke nadležnom za odlučivanje o prodaji nekretnine najpovoljnijem ponuditelju.

Na osnovi provedenog postupka javnog natječaja, tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi odluku o prodaji nekretnina najpovoljnijem ponuditelju.

Tijelo iz čl. 3. ove Odluke može poništiti javni natječaj u cijelosti ili u jednom dijelu, bez obrazloženja.

Članak 16.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu iznad početne, uz uvjet da ispunjava i sve uvjete navedene u natječaju.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a svi zadovoljavaju uvjete iz natječaja, usmenim nadmetanjem između tih natjecatelja će se utvrditi najpovoljnija ponuda.

U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je sljedeći dao najvišu cijenu iznad početne, uz uvjet da ispunjava sve uvjete iz natječaja.

Članak 17.

Tijelo iz članka 3. zaključkom će odbaciti ponude za koje Povjerenstvo utvrdi da su nepravodobne, nepotpune ili da ne udovoljavaju svim uvjetima natječaja.

Članak 18.

Općina i najpovoljniji ponuditelj sklopit će ugovor o kupoprodaji nekretnine najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Članak 19.

Kupac je dužan ugovorenu cijenu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

U slučaju zakašnjenja s obvezom plaćanja ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti i zakonsku zateznu kamatu za vrijeme kašnjenja.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će Općina izdati kupcu tabularnu ispravu, radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišne knjige, tek nakon što u cijelosti isplati ugovorenu cijenu.

Članak 20.

Općinski načelnik ili Općinsko vijeće sukladno Zakonu i Statutu, te ovoj Odluci, za nekretnine veće vrijednosti, može odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 6 (šest) obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok.

U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja sljedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata.

Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima moraju biti objavljeni u natječaju o prodaji nekretnine.

Radi osiguranja naplate kupoprodajne cijene kada se odobrava obročna uplata, kupac je dužan dostaviti bjanko zadužnice, mjenice kao sredstvo osiguranja naplate.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Ukoliko se kupoprodajna cijena isplaćuje u obrocima, na zahtjev kupca, općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu i Statutu, te ovoj Odluci može dozvoliti uknjižbu prava vlasništva i prije isplate kupoprodajne cijene uz uknjižbu prava zaloge na nekretnini koja je predmet kupoprodaje u visini iz kupoprodajnog ugovora, u korist Općine.

2.2. Prodaja nekretninama izravnom pogodbom

Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se iznimno prodati bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) po utvrđenoj tržišnoj cijeni, u slučajevima predviđenim zakonom i ovom Odlukom.

Općinski načelnik odnosno Vijeće mogu raspolagati nekretninama izravnom pogodbom ukoliko vlasništvo na nekretnini stječe:

- Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine;

- osoba kojoj je dio 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;

- osoba koja je 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 u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te

- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

Smatra se da je prodaja nekretnina u vlasništvu Općine u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana, ako se nekretnine prodaju radi izgradnje vjerskih objekata, predškolskih ustanova, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, športskih objekata, objekata komunalne infrastrukture te drugih objekata čija izgradnja doprinosi unapređenju gospodarskih i socijalnih uvjeta života na području Općine.

Na sklapanje kupoprodajnog ugovora i plaćanje kupoprodajne cijene za nekretnine prodane izravnom pogodbom, analogno se primjenjuju odredbe članka 18., 19. i 20. ove Odluke.

III. STJECANJE NEKRETNINA

3.1. Kupnja nekretnina za korist Općine

Članak 22.

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 slučajevima od interesa za Općinu.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine.

Odluku o kupnji nekretnine u interesu Općine donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 3. ove Odluke.

Odluka mora biti obrazložena.

Prije kupnje nekretnine za korist Općine ovlaštenu sudski vještak obaviti će, na odgovarajući način, procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

Ugovor o kupnji nekretnina sklapa se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine ili izravnom pogodbom u slučaju kada je Općina zainteresirana za stjecanje točno određenih nekretnina odnosno kada se nekretnina može steći samo od određenog vlasnika.

3.2. Zamjena nekretnina

Članak 23.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine u vršenju javnih ovlasti, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja od interesa za Općinu.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke ovisno o vrijednosti nekretnina.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni ovlaštenu sudski vještak obaviti će odgovarajuću procjenu nekretnina koje se zamjenjuju.

Zamjena nekretnina kao način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina za potrebe iz stavka 1. ovoga članka obaviti će se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom kada je Općina zainteresirana za stjecanje točno određene nekretnine.

U slučaju da se procjenom utvrdi razlika u vrijednosti nekretnina ista će se podmiriti u novcu.

IV. DRUGA STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

4.1. Stvarna služnost

Članak 24.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine može se, na zahtjev stranke, osnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se time bitno ne umanjuje vrijednost nekretnine u vlasništvu Općine.

U slučaju kada se radi o umanjenju tržišne vrijednosti nekretnine radi osnivanja prava služnosti, procjenu umanjenja te vrijednosti izvršiti će sudski vještak.

Članak 25.

Osnivanje prava stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom.

Stjecatelj prava stvarne služnosti plaća Općini naknadu za osnivanje prava stvarne služnosti.

Za određivanje visine naknade Općina može tražiti i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka određene struke.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu i stanovnike Općine, Općina može odobriti osnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, za osnivanje prava stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine ne plaća se naknada ako je stjecatelj prava služnosti osoba javnog prava, a služnost se zasniva radi izgradnje infrastrukturnih građevina, sukladno zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Osobama javnog prava iz stavka 2. ove Odluke smatraju se: Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave i sljedeće pravne osobe: pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Infrastrukturnim građevinama iz stavka 2. ove Odluke smatraju se sljedeće građevine: građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.

Članak 26.

Odluku o osnivanju prava stvarne služnosti i visini naknade za osnivanje tog prava donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine sukladno članku 3. ove Odluke.

Općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

4.2. Pravo građenja

Članak 27.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Đurmanec može se osnovati u korist druge osobe radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih značajnih građevina.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine dodjeljuje se putem javnog natječaja, javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno i neposrednom pogodbom.

Odluku o osnivanju prava građenja i visini naknade koju plaća nositelj prava građenja donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 3. ove Odluke.

Visinu mjesečne naknade nadležno tijelo će utvrditi na osnovi procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke.

Iznimno, pravo građenja može se osnovati i bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina, u skladu sa zakonom kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine Đurmanec osniva se javnim prikupljanjem ponuda za komercijalne i smještajne građevine, a iznimno neposrednom pogodbom za građenje infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja.

Natječaj za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja provodi se na način i pod uvjetima istovjetnim prodaji nekretnina u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik u ime Općine Đurmanec sklapa ugovor o osnivanju prava građenja. Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 50 (pedeset) godina.

4.3. Založno pravo

Članak 28.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 3. ove Odluke.

4.4. Prijenos vlasništva ili unos nekretnina u temeljni kapital

Članak 29.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se unijeti u temeljni kapital trgovačkih društava kojih je Općina suosnivač ili osnivač –javni isporučitelj ili prenijeti u vlasništvo odnosno dugotrajnu imovinu javnog isporučitelja sukladno posebnim propisima.

Odobrenje za prijenos vlasništva ili unos nekretnina u temeljni kapital društva utvrđuje se posebnom odlukom Općinskog vijeća.

4.4. Zakup zemljišta

Članak 30.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta za poljoprivrednu obradu, do njegovog privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom te u druge svrhe (uređenje parkirališnog prostora, okoliša ili zadovoljenje drugih interesa Općine).

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena promjena namjene, gradnja građevine niti izvođenje drugih radova bez prethodne suglasnosti općine.

Iznimno od stavka 2. ovog članka na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja parkirališta, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina, dozvoljeno je, uz prethodnu suglasnost Općine, izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Uz zahtjev za suglasnost, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju.

U zakup se može dati i dio katastarske čestice.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere odnosno prijedlog korištenja zemljišta, izrađen po ovlaštenom geodetu.

Članak 31.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

Na raspisivanje i provedbu natječaja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine putem javnog natječaja.

Zaključak o davanju zemljišta u zakup, namjeni, trajanju zakupa i iznosu zakupnine donosi nadležno tijelo Općine nakon čega se zaključuje ugovor o zakupu.

Ugovor o zakupu sklapa se najduže na rok od 10 (ili više) godina.

Članak 32.

Za zakup zemljišta zakupnik plaća zakupninu u mjesečnom ili godišnjem iznosu. Početna cijena zakupnine utvrđuje se prema procjeni nekretnine učinjene od strane ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke. Godišnja zakupnina plaća se unaprijed, a mjesečna do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 33.

Zakupnik se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

Zakupnika će u posjed uvesti povjerenstvo kojeg imenuje tijelo koje odlučuje o davanju zemljišta u zakup, a koje se sastoji od predsjednika i 2 člana.

Ugovor o zakupu prestaje istekom ugovorenog roka, sporazumom stranaka u svako vrijeme, kao i u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Općina će jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka:
-ako zakupnik ne koristi zemljište u svrhe utvrđene ugovorom,
-ako zakupnik ne plati tri uzastopne zakupnine,
-u slučaju privođenja namjeni zemljišta sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji prije isteka vremena trajanja zakupa.

Danom isteka ili raskida ugovora, zakupnik je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Iznimno, ukoliko je ugovor o zakupu zemljišta radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu namjenu prestao neposredno prije sazrijevanja plodova, zakupnik ima pravo ubrati plodove u narednom razdoblju od 30 dana od dana prestanka ugovora.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Odredbe ove Odluke analogno se primjenjuju i na raspolaganje pokretnina u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik može zavisno o vrijednosti pokretnine donijeti odluku da se natječaj o raspolaganju pokretnina objavi na oglasnoj ploči Općine i da se početna cijena za pokretninu utvrdi u visini njezine knjigovodstvene vrijednosti.

Članak 35.

Upravni odjel dužan je ažurno voditi evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina za nekretnine date u zakup, i najmanje dva puta godišnje dostavljati općinskom načelniku izvješće o popisu dužnika i mjerama koje su poduzete sa svrhom naplate dugovanja.

Izvješća se podnose u pisanom obliku i to za prvo polugodište do 30.06. i za drugo polugodište do 31.12. tekuće godine.

Upravni odjel dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njezinom vlasništvu, odnosno posjedu.

Članak 36.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Krapinsko zagorske županije".

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA:

Ivica Pelin

OBRAZLOŽENJE
Odluke o uvjetima, načinu i postupcima raspolaganja
nekretninama u vlasništvu Općine Đurmanec

PRAVNI TEMELJ:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 144/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09. i 153/09, 143/12. i 152/14)

OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ODLUKOM:

Člankom 35. stavak 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 144/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09. i 153/09, 143/12. i 152/14) utvrđeno je da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, odnosno Općinski načelnik i Općinsko vijeće.

Člankom 391. istog zakona je propisan način raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

S obzirom na naprijed citirane odredbe Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predlaže se Općinskom vijeću da donese Odluku o uvjetima, načinu i postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Đurmanec kako bi se definirali način i uvjeti raspolaganja nekretninama, (zakonska obveza, a i napatok državne revizije, koja je tijekom 2015. godine vršila reviziju učinkovitosti upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Đurmanec).