



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETA NEDELJA
Općinsko vijeće
KLASA: 024-02/22-01/004
URBROJ: 2163-32-03-22-4
Nedešćina, 19. srpnja 2022.

Na temelju odredaba članaka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19, 144/20) te članka 33. Statuta Općine Sveta Nedelja („Službene novine“ Općine Sveta Nedelja broj: 11/18, 03/21), Općinsko vijeće Općine Sveta Nedelja na sjednici održanoj dana 19. srpnja 2022. godine, donosi

**ODLUKU
o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Sveta Nedelja**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti, način i postupak raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Sveta Nedelja (u daljem tekstu: Općina) te postupak stjecanja nekretnina u vlasništvo Općine.

Članak 2.

Pod raspolaganjem nekretninama podrazumijeva se pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava te između ostalog: kupoprodaju, darovanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjenu nekretnina, osnivanje prava služnosti ili tereta na nekretnini, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava građenja, davanje u zakup ili najam, davanje na uporabu ili drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine sukladno zakonskim propisima.

Pod upravljanjem nekretninama podrazumijevaju se sve sustavne i koordinirane aktivnosti i pravila dobre prakse kojima se osigurava zakonito, optimalno i održivo korištenje i upravljanje, te između ostalog, aktivnosti provedbe postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama, sudjelovanja u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranja vlasničkopravnog statusa nekretnina, ustupanja na korištenje pravnim subjektima u vlasništvu općine, za potrebe obavljanja njihove djelatnosti, i obavljanja i drugih aktivnosti i poslova sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Stjecanje nekretnina podrazumijeva sklapanje pravnih poslova od fizičkih ili pravnih osoba vezanih za nekretnine, a koji se zaključuju u korist Općine.

Članak 3.

Tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine su Načelnik i Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti imovine, pod uvjetima propisanim zakonom, statutom, ovom odlukom i drugim propisima.

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i prodaji nekretnina Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa od prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i prodaji nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kuna (slovima: milijunkuna), te ako je prodaja nekretnina planirana u Proračunu, a stjecanje i prodaja nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Odluku o stjecanju i prodaji nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5 % odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna (slovima: milijunkuna), kao i za svaki drugi oblik raspolaganja nekretninama donosi Općinsko vijeće.

Članak 4.

Općina može otuđiti ili na drugi način raspologati nekretninama u svojem vlasništvu samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovom odlukom drugačije određeno.

Iznimno, Općina može raspologati nekretninama u svom vlasništvu bez provođenja javnog natječaja i bez naknade u slučajevima kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu općine stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području na kojem se nekretnina nalazi.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuju ovlašteni stalni sudski vještaci za procjenu nekretnina i stalni sudski procjenitelji prema metodama propisanima pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

II. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Članak 5.

Odluku o raspolaganju nekretninom u vlasništvu Općine donosi tijelo nadležno za upravljanje i raspolaganje imovinom, ovisno o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine u skladu sa zakonom i statutom Općine.

Članak 6.

Prije svakog raspolaganja nekretninom izvršiti će se procjena njezine tržišne vrijednosti na temelju procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja izrađenog sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, osim u slučaju davanja nekretnine na korištenje ili privremenu uporabu.

U slučaju raspolaganja nekretninom sklapanjem naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva ograničenje prava vlasništva Općine (pravo građenja, pravo služnosti, zakup, najam i dr.) izvršit će se i procjena vrijednosti naknade sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Članak 7.

Nekretninama se može raspologati putem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom.

2.1. Raspolaganje nekretninama putem javnog natječaja

Članak 8.

Načelnik donosi odluku o pokretanju postupka raspolaganja nekretninom i raspisivanju javnog natječaja.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja.

Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici, koje imenuje Načelnik na vrijeme od dvije godine. Najmanje jedan član Povjerenstva je po struci diplomirani pravnik. Članovi Povjerenstva (i njihovi zamjenici), te njihovi roditelji, bračni drugovi ili djeca ne mogu se natjecati za nekretnine Općine izložene natječaju.

Povjerenstvo za natječaj priprema tekst javnog natječaja, otvara i razmatra pristigle ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanje niti jedne ponude i poništavanje natječaja te obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

2.2. Općenito o uvjetima natječaja

Članak 9.

Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti koje ponuda neke osobe mora ispunjavati da bi mogla biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za raspolaganje nekretninama.

Članak 10.

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju uvjete propisane natječajem u smislu ove Odluke, odnosno koje ne ispunjavaju propisane uvjete.

Članak 11.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, odbacit će se kao nevaljane, a u nastavku postupka razmatrat će se samo ponude za koje je utvrđeno da ispunjavaju uvjete iz natječaja.

Članak 12.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

2.3. Postupak natječaja

a) Opće odredbe

Članak 13.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem podnositelji svoje ponude dostavljaju u pisanim oblicima u zatvorenim omotnicama u skladu s odredbama ove Odluke.

Članak 14.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Sveta Nedelja te u dnevnom tisku i na web stranici Općine, a dan objave u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave obavijesti o natječaju.

Članak 15.

Obavijest o natječaju sadrži:

1. oznaku nekretnine (katastarska čestica, katastarska općina, površina, mjesto gdje se nalazi te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine),
2. početnu cijenu izraženu u kunama,
3. rok za podnošenje ponuda

4. iznos jamčevine, rok i način plaćanja,
 5. rok za sklapanje ugovora,
 6. rok i način plaćanja cijene,
 7. naznaku da se može poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvati niti jednu ponudu bez posebnog obrazloženja,
 8. odredbu da se nekretninama raspolaže po načelu „viđeno – kupljeno“,
 9. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
 10. naznaku da porez na promet nekretnina i ostale troškove vezane uz prijenos prava vlasništva nad nekretninom plaća kupac;
 11. obvezu kupca nekretnine da sudjeluje u određenom iznosu pri podmirenju troškova objave natječaja, troškova identifikacije i procjene nekretnine, te troškova izrade parcelacionog ili etažnog elaborata,
 12. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
 13. odredbu tko može sudjelovati na javnom natječaju,
 14. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće uzeti u razmatranje,
 15. odredbu o pravu neodabira niti jedne ponude i poništenju javnog natječaja.
- Obavijest o natječaju može sadržavati i druge uvjete i podatke koje odredi tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine, a u svezi raspolaganja nekretninama.

b) Postupak prikupljanja pisanih ponuda

Članak 16.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili predajom u pisarnici Općine Sveta Nedelja u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ-NATJEČAJ ZA _____", a ponude se dostavljaju na adresu Općine Sveta Nedelja, Nedešćina 103 - Povjerenstvo za provođenje natječaja.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici Općine unutar natječajnog roka ili koje će poštom biti dostavljene u pisarnicu unutar toga roka. Ponude koje pristignu poštom ili budu predane u pisarnicu nakon toga roka smatrati će se zakašnjelima neovisno o datumu predaje ponude na poštu, te će se odbaciti.

Pisana ponuda obvezatno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, te OIB-a
- oznaku nekretnine za koju se nadmeće,
- ponuđenu cijenu nekretnine, koja ne mogu biti niže od utvrđenog početnog iznosa

Uz ponudu se prilaže (u izvorniku ili ovjerenom presliku):

- dokaz o hrvatskom državljanstvu ili registraciji pravne osobe u RH, odnosno dokaz o državljanstvu države članice Europske unije ili dokaz o registraciji pravne osobe u državi članici Europske unije
- dokaz o uplaćenoj jamčevini,
 - Dokaz o nepostojanju poreznog duga izdan od nadležne porezne uprave (ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja),
 - Dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini (ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja),
 - Drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Kod prijave na natječaj ponuditelji su dužni položiti jamčevinu u visini utvrđenoj u natječaju, koju za svaki pojedini slučaj utvrđuje tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine, a koja ne može biti manja od 10% od iznosa početne cijene nekretnine.

c) javno otvaranje i razmatranje ponuda

Članak 17.

Otvaranje i razmatranje prispjelih pisanih ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice vodi se zapisnik.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih cijena te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste nekretnine prispjelo više valjanih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine cijene nekretnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda povoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda i tako utvrditi prijedlog najpovoljnije ponude.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Po okončanju sjednice Povjerenstva, ponuditeljima se dostavlja obavijest o rezultatima natječaja, odnosno o najpovoljnijoj ponudi.

d) prigovor

Članak 18.

Podnositelj ponude koji je nezadovoljan prijedlogom najpovoljnije ponude od strane Povjerenstva,

ima pravo putem Povjerenstva podnijeti prigovor tijelu nadležnom za raspolaganje nekretninama u roku od 5 (pet) dana od dana kada je saznao za predmetnu odluku, a u protivnom gubi pravo na podnošenje prigovora.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da ju je potrebno prihvati i eventualnim prigovorima podnositelja ponude, Povjerenstvo u roku od 3 (tri) dana upućuje tijelu nadležnom za raspolaganje nekretninama (načelniku odnosno Općinskom vijeću) koje zatim u dalnjem roku od 30 (trideset) dana donosi konačnu odluku o eventualnim prigovorima i najpovoljnijoj ponudi.

e) Utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja, plaćanje cijene i sklapanje ugovora

Članak 19.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine pridržava pravo da ne prihvati niti jednu ponudu, bez posebnog obrazloženja i navođenja razloga.

Po konačnoj odluci tijela nadležnog za raspolaganje nekretninama o eventualnim prigovorima i najpovoljnijoj ponudi, načelnik Općine Sveta Nedelja i ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, zaključit će ugovor najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaprimljene obavijesti o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

Prije sklapanja ugovora, najpovoljniji ponuditelj je u istom roku iz prethodnog stavka dužan u cijelosti podmiriti ponuđeni iznos cijene nekretnine te troškove utvrđene u članku 15. stavak 1. alineja 10. ove odluke.

Najpovoljnijim ponuditeljima, koji pravovremeno sklope ugovor uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu nekretnine.

Članak 20.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine može u slučaju opravdanih razloga (socijalnih, materijalnih, zdravstvenih i sl.) odobriti ponuditelju obročnu otplatu cijene, s time da isti stječe pravo vlasništva nakon isplate posljednje rate cijene nekretnine.

f) gubitak, povrat ili uračunavanje jamčevine u cijenu

Članak 21.

Pravo na povrat uplaćene jamčevine, odnosno pravo na uračunavanje iste u cijenu nekretnine gube najpovoljniji ponuditelji koji:

- nakon utvrđivanja prijedloga Povjerenstva da su najpovoljniji odustanu od ponude, ili
- nakon donošenja odluke tijela nadležnog za raspolaganje nekretninama (Načelnik ili Općinsko vijeće) o prihvatu njihove ponude ne uplate u cijelosti ponuđen iznos cijene nekretnine u propisanim rokovima, odnosno odustanu od sklapanja ugovora.

U slučajevima iz prethodnog stavka nekretnina će se ponovno izložiti javnom natječaju.

Ponuditelji kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 30 (trideset) dana od donošenja odluke tijela nadležnog za raspolaganje nekretninama (Načelnik ili Općinsko vijeće) o najpovoljnijoj ponudi.

Ponuditelj kojemu se vraća jamčevina nema pravo na kamatu od dana uplate do dana povrata uplaćene jamčevine.

III. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 22.

Raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom dopušteno je samo u slučajevima i pod uvjetima propisanim posebnim zakonima.

Nekretninama se, iznimno, može raspolagati bez javnog prikupljanja ponuda i po tržišnoj cijeni:

- Osobi kojoj 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;
- Osobi koja 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, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Općina upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine;
- Osobi koja u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Općine te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice.

Članak 23.

Povodom zahtjeva zainteresirane osobe odluku o raspolaganju nekretninom neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo iz čl. 3. ove Odluke.

Na sklapanje ugovora i plaćanje cijene za nekretnine kojima se raspologalo neposrednom pogodbom, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članaka 19. i 20. ove Odluke.

IV. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 24.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati isključivo Republici Hrvatskoj, 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, bez provođenja javnog natječaja, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 25.

Nekretnine se mogu darovati u svrhu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a prvenstveno u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničke infrastrukture osobito poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane Vlade RH, odnosno nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području Općine;
- u drugim slučajevima propisanim posebnim zakonom.

Članak 26.

Postupak darovanja pokreće se na inicijativu Općine ili zahtjevom pravnih osoba iz članka 26. ove Odluke. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti za koju namjenu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te namjene.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka, zainteresirana osoba mora priložiti:

- zemljишnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu
- posjedovni list i kopiju katastarskog plana
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji – dokaz o nepostojanju poreznog duga nadležne Porezne uprave;
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju po zahtjevu Općine.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za dostavu iste, smatraće se da je odustao od zahtjeva za darovanjem.

Članak 27.

Prije donošenja odluke o darovanju izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje. Po zaprimljenom potpunom i urednom zahtjevu za darovanje nekretnine u vlasništvu Općine i izvršenoj procjeni tržišne vrijednosti, donosi se Odluka o darovanju.

Odluku o darovanju donosi nadležno tijelo Općine ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Članak 28.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine potpisuje Načelnik, a osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisima kojima se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine
- namjenu za koju se nekretnina daruje
- raskidnu klauzulu za slučaj neispunjjenja svrhe darovanja ili promjene namjene darovane nekretnine
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti
- zabranu otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine

- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja
- odredbu o načinu stjecanja posjeda obdarenika
- odredbu kojom se obdarenik obvezuje da će snositi sve troškove vezane za sastavljanje ugovora i provedbu istog u zemljишnoj knjizi.

Članak 29.

Nekretnina u vlasništvu Općine ne može se darovati osobi koja ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Republici Hrvatskoj, Općini ili pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

V. OSTALE VRSTE RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

5.1. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 30.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih fizičkih i/ili pravnih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom kada je to moguće odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

Članak 31.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine, a ugovor o razvrgnuću u ime Općine sklapa Načelnik. Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 1. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine, osim ako se postupak razvrgnuća provodi pred nadležnim sudom.

5.2. Kupnja nekretnina

Članak 32.

Općina može stjecati nekretnine kupnjom ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji opravdani interes i uz uvjet da su osigurana financijska sredstva u Proračunu Općine. Prije kupnje nekretnine za korist Općine obavit će se procjena njezine tržišne vrijednosti. Odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

5.3. Pravo služnosti

Članak 33.

Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužna nekretnina).

O osnivanju prava služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, Općinsko vijeće može odobriti zasnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

Služnost se ne može zasnovati na nekretnini koja se zbog takve služnosti ne bi mogla privesti prema dokumentima prostornog uređenja.

Članak 34.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti.

Iznimno, pravo služnosti može se osnovati bez naknade kada je to određeno posebnim propisom.

Pored naknade za osnivanje prava služnosti, ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak izrade procjene vrijednosti naknade, sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

5.4. Založno pravo

Članak 35.

Osnivanje založnog prava (hipoteke) pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u poslovnom interesu Općine.

Pod poslovnim interesom Općine iz stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretninama u vlasništvu Općine donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke sukladno zakonu i statutu, te ovoj odluci.

5.5. Zamjena nekretnina

Članak 36.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe javnog natječaja, kada je to od opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa za Općinu.

Zamjena nekretnine ili dijela nekretnine u vlasništvu Općine za nekretnine u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe, obavljaju se shodno odredbama ove Odluke kojima je reguliran postupak javnog natječaja koji se odnose na prodaju.

Članak 37.

Odluku o zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti, donosi nadležno tijelo općine.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se otuduje i one koje se zamjenom stječe.

Zamjena nekretnina se provodi uz plaćanje razlike u cijeni između nekretnina kojima je cijena utvrđena po tržišnoj vrijednosti.

Ugovor o zamjeni nekretnina u ime Općine sklapa Načelnik.

5.6. Zakup zemljišta

Članak 38.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Zemljište iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima utvrđenim člankom 4. stavak 2. i 23. ove Odluke. Na davanje zemljišta u zakup na odgovarajući način se primjenjuju odredbe Glave II. 2.1. do 2.3. ove Odluke.

Iznimno od stavka 2. ovoga članka, vlasnicima građevina izgrađenih na zemljištu u vlasništvu Općine koji ne podnesu zahtjev za otkup zemljišta koje čini građevnu česticu postojeće građevine za koje je donešeno pravomočno rješenje o utvrđivanju građevne čestice, zemljište će se dati u zakup bez privođenja javnog natječaja, uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

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

Članak 39.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se u obliku ovršne isprave.

Ugovor o zakupu za zemljište iz članka 38. ove Odluke sklapa se na rok koji ne može biti kraći od 1 godine, niti duži od 5 godina.

Ugovor iz stavka 2. ovog članka može se produžavati i nakon isteka roka zakupa, a do trenutka privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom ili lokacijskom dozvolom.

Članak 40.

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Općine dano u zakup, ne mogu to zemljište dati u podzakup bez suglasnosti vlasnika zemljišta.

Članak 41.

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesecnom ili godišnjem iznosu postignuta javnim natječajem odnosno kada se zemljište u zakup daje neposrednom pogodbom iznos zakupnine utvrđuje se procjenom sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnine.

Članak 42.

Danom isteka ili raskida ugovora, zakupnik je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik:

- ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa
- ne plaća ugovorenu zakupninu
- zemljište da u podzakup bez suglasnosti vlasnika
- kada se zemljište privede namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

5.7. Pravo građenja

Članak 43.

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

Odluku o osnivanju prava građenja na nekretnini, ovisno o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti prava građenja, donosi nadležno tijelo Općine.

Članak 44.

Osnivanje prava građenja provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti.

Iznimno, pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja i bez naknade ako se osniva u korist Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ili pravne osobe u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, a to je u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Glave II. 2.1. do 2.3. ove Odluke.

Članak 45.

Javni natječaj, osim podataka propisanih člankom 15. ove Odluke, sadrži i :

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost Općine,
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Općine ugovor smatra raskinutim po sili zakona,
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja,

- odredbu da se ugovor o pravu građenja kojim je propisana obveza plaćanja naknade za osnovano pravo građenja sklapa kao ovršna isprava,
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora.

Članak 46.

Temeljem odluke o osnivanju prava građenja, Općina i nositelj prava građenja sklapaju ugovor kojim uređuju svoja međusobna prava i obveze.

Ugovor o osnivanju prava građenja, između ostalog, mora sadržavati odredbu:

- da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku, bez obaveze Općine da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova izvršenih do raskida ugovora;
- da Općina ima pravo na jednostrani raskid ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je predmet ovrhe navedeno pravo građenja;
- kojom nositelj prava građenja dozvoljava Općini da bez njegovog daljnog pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja po isteku roka na koji je to pravo osnovano, kao i u slučaju raskida ugovora iz bilo kojeg razloga.

Ugovor o osnivanju prava građenja u ime Općine potpisuje Načelnik, a sklapa se u obliku ovršne isprave.

Članak 47.

Pravo građenja zasniva se na rok od 10 do 99 godina.

Članak 48.

Daje se ovlaštenje Općinskom načelniku da u ime Općine Sveta Nedelja zaključuje sve ugovore i druge pojedinačne pravne poslove koji se temelje na ovoj Odluci.

VI. POSEBNOSTI U POGLEDU RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U PODUZETNIČKIM ZONAMA

Članak 49.

Posebnosti u pogledu raspolaganja nekretninama u poduzetničkim zonama odnose se na građevinsko zemljište u vlasništvu Općine namijenjeno za gospodarsku namjenu na području poduzetničkih zona sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji.

Članak 50.

Općina može raspolagati putem javnog natječaja nekretninama u poduzetničkim zonama putem prodaje, prava građenja te davanjem u zakup.

Cilj raspolaganja nekretninama na području poduzetničke zone jest stvaranje gospodarskih uvjeta za poticanje ulaganja i izgradnju gospodarsko – poslovnih i gospodarsko – proizvodnih sadržaja.

Članak 51.

Uvjeti, način i postupak raspolaganja nekretninama u poduzetničkoj zoni regulirati će se posebnom odlukom.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, stavlja se izvan snage Odluka o gospodarenju nekretninama Općina Sveta Nedelja ("Službeni novine Općine Sveta Nedelja" broj 3/11).

Članak 53.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novine Općine Sveta Nedelja".

