

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 96/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14. i 81/15. – pročišćeni tekst), članka 35. točke 2., članka 48. stavaka 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12. i 19/13. – pročišćeni tekst i 137/15) i članka 32. Statuta Općine Kloštar Podravski ("Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 6/13) Općinsko vijeće Općine Kloštar Podravski na 20. sjednici održanoj 15. veljače 2016. godine, donijelo je

ODLUKU

o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Kloštar Podravski

Članak 1.

Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se nadležnost i postupanje tijela Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Općina) u raspolaganju, korištenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Ova Odluka ne primjenjuje se na:

- zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine, sukladno posebnoj odluci Općinskog vijeća Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora,
- prodaju i davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine sukladno posebnoj odluci Općinskog vijeća,
- raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, koji su regulirani posebnim zakonom.

Članak 3.

Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: općinski načelnik) raspoložu, koriste i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine, pažnjom dobrog domaćina, poštujući načela zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti, a sve sukladno odredbama zakona koji se odnosi na raspolaganje i upravljanje nekretninama, Statuta Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Statut) i ove Odluke.

Općinsko vijeće i općinski načelnik nekretninu u vlasništvu Općine, mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Članak 4.

Općinski načelnik odlučuje o prodaji zemljišta čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji zemljišta, a najviše do 200.000,00 kuna, te ako je prodaja planirana u proračunu.

O prodaji zemljišta čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost zemljišta veća od 200.000,00 kuna, odlučuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Prijedlog Općinskom vijeću o prodaji zemljišta iz stavka 2. ovoga članka podnosi općinski načelnik.

Odluku o prodaji zemljišta Općinsko vijeće donosi većinom glasova prisutnih članova.

Članak 5.

Izravnom pogodbom, odnosno bez provođenja javnom natječaj, nadležno tijelo Općine može prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine u slučajevima određenim zakonom i ovom Odlukom predviđenim slučajevima.

Izravnom pogodbom može se prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine:

- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili dokumentom prostornog plana, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- osobi koja je na tom zemljištu izgradila građevinu za stalno stanovanje bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, pod uvjetom da je građevina izgrađena u skladu s važećim prostornim planom, te ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi rješenje o uvjetima građenja ili drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- u slučaju izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, te izgradnje sportskih objekata.

Članak 6.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, davanje i primanje na dar nekretnina, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili terete na nekretninama, uspostava prava građenja te najam odnosno zakup nekretnina.

Korištenjem nekretnina smatra se uporaba i ubiranje plodova ili koristi koju nekretnina u vlasništvu Općine daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

Upravljanjem nekretninama smatra se stjecanje nekretnina i raspolaganje nekretninama.

Članak 7.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Odluka o raspisivanju javnog natječaja) donosi Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj web stranici Općine, a može se objaviti i u sredstvima javnog priopćavanja.

Rok za dostavu ponuda započinje teći drugi dan od dana objave javnog natječaja.

Članak 8.

Početna cijena nekretnine u vlasništvu Općine je tržišna cijena koja se određuje:

- komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene koja se u trenutku raspisivanja javnog natječaja postiže na području na kojem se nalazi nekretnina, te prema površini nekretnine i njenoj namjeni,
- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke,
- prema podacima Porezne uprave.

Način utvrđivanja početne cijene nekretnine u vlasništvu Općine, određuje nadležno tijelo u Odluci o raspisivanju natječaja.

Konačna tržišna cijena pojedine nekretnine u vlasništvu Općine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

Stručne poslove iz ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Jedinstveni upravni odjel).

U slučaju kada se nekretnina prodaje u Poduzetničkoj zoni „ISTOK“ u Kloštru Podravskom, početna visina cijene zemljišta utvrđena je Odlukom o određivanju cijene za prodaju parcela u Poduzetničkoj zoni „ISTOK“ u Kloštru Podravskom.

Članak 9.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja iz članka 7. stavka 1. ove Odluke sadrži:

- naznaku i opis nekretnine,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- namjenu nekretnine,
- iznos jamčevine i način plaćanja jamčevine,
- naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u nekretninu,
- adresu, rok i način dostave ponuda - prijava,
- naznaku kriterija odabira najpovoljnije ponude (najviša ponuđena cijena),
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda.

Odluka iz stavka 1. ovog članka po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine i slično.

Članak 10.

Javni natječaj provodi se putem prikupljanja pisanih ponuda, koje se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom “Ponuda za natječaj – prodaja nekretnina – ne otvaraj”.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana kada započinje teći rok za dostavu ponuda iz članka 7. stavka 3. ove Odluke.

Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda, na zatvorenoj omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja.

Otvaranje pristiglih ponuda mora se provesti u roku od 30 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 11.

Općinski načelnik imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od 3 člana, od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

Članak 12.

Povjerenstvo iz članka 11. ove Odluke obavlja slijedeće zadaće:

- priprema tekst javnog natječaja,
- otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj,
- utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- sastavlja zapisnik o svom radu,
- obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj za prodaju nekretnina imaju prvo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika. Opunomoćenici su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 3. ovog članka, pristupa se otvaranju ponuda prema redosljedu zaprimanja. Utvrđuje se da li su ponude pravovremene i potpune te se čita sadržaj svake valjane ponude.

Neppravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost te napomenu o nevaljanosti unijeti u zapisnik.

Zapisnik o radu Povjerenstva potpisuju prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

Ukoliko zapisnik o radu Povjerenstva odbije potpisati koji od prisutnih predstavnika ponuditelja ili član Povjerenstva, o istom će se u zapisniku sastaviti bilješka.

Postupak javnog natječaja smatrat će se pravilno proveden ukoliko su zapisnik o radu Povjerenstva potpisala 2 člana Povjerenstva.

Članak 13.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude (pravovremene i potpune) usporedbom ponuđenih cijena za kupnju nekretnina te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

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

Ukoliko su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja je prva zaprimljena.

Članak 14.

Povjerenstvo Općinskom vijeću odnosno općinskom načelniku dostavlja zapisnik o svojem radu na temelju kojeg donose odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, kojem će se prodati nekretnina u vlasništvu Općine.

Članak 15.

Ukoliko na javnom natječaju ne bude zaprimljena niti jedna ponuda, u ponovljenom postupku prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, može se umanjiti početna cijena nekretnine, o čemu odluku donosi Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Članak 16.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu u vlasništvu Općine, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Općinski načelnik može, u slučaju iz stavka 2. ovog članka, donijeti odluku o odabiru slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja.

Općinski načelnik donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće mogu odustati od prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, u svako doba, do potpisivanja ugovora te poništiti javni natječaj.

Članak 17.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluka o poništenju javnog natječaja dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Općinski načelnik će u ime Općine sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 18.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, osim ako Odlukom o raspisivanju javnog natječaja iz članka 9. ove Odluke nije drugačije određeno.

U slučaju prekoračenja roka iz stavka 1. ovog članka, kupac duguje uz kupoprodajnu cijenu i pripadajuće zakonske zatezne kamate.

Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće mogu odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene, ukoliko se radi o nekretnini veće vrijednosti.

Mogućnost obročne otplate mora biti predviđena u javnom natječaju iz članka 9. ove Odluke.

Kod obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, kupac je dužan dostaviti bjanko zadužnicu ili mjenicu kao sredstvo osiguranja naplate, koja će mu biti vraćena po konačnoj otplati.

U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka, kod plaćanja slijedećeg obroka zaračunat će se zakonske zatezne kamate.

Općina kao prodavatelj će kupcu iz stavka 1. ovog članka izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

Članak 19.

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

Suvlasnička zajednica može se razvrnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije drugačije određeno posebnim zakonom.

Članak 20.

Ne smatra se raspolaganjem nekretnine dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među istim suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procjeni tržišne vrijednosti ili kada Općina dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze je plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva.

Članak 21.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 19. ove Odluke snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, tada oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

Članak 22.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili je od općeg, javnog, odnosno socijalnog interesa Općine te ako je zakonom ili podzakonskim aktom takvo raspolaganje dopušteno. O zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće ili općinski načelnik, a ugovor sklapa općinski načelnik.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja uz naknadu razlike u cijeni između nekretnina, a kojima je cijena utvrđena po tržišnoj vrijednosti primjenom odredbama članka 8. ove Odluke.

Članak 23.

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).

Za služnost na nekretninama u vlasništvu Općine plaća se puna novčana naknada za sve što će Općina trpjeti i biti oštećena te se njeno osnivanje uvjetuje potpunom isplatom.

O osnivanju prava služnosti te o visini naknade, općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 24.

Općinsko vijeće može donijeti odluku kojom se odobrava oslobođenje od plaćanja naknade iz članka 23. stavka 2. ove Odluke za osnivanje služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine zbog postavljanja uređaja i instalacija koji su od općeg interesa za stanovnike na području Općine.

Članak 25.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se ugovorom te se za njega Općini plaća naknada sukladno procjeni njegove tržišne vrijednosti odgovarajućom primjenom odredaba članka 8. ove Odluke.

Odobrenje za osnivanje i uvjete osnivanja prava građenja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Iznimno, posebnom odlukom Općinskog vijeća, pravo građenja iz stavka 1. ovog članka može se osnovati bez naknade, ukoliko se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Članak 26.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti ako je to u izravnom interesu Općine, kao i u interesu trgovačkih društava u kojima Općina ima poslovne udjele ili dionice, odnosno u korist ustanova kojima je Općina osnivač.

Članak 27.

Zemljišta u vlasništvu Općine kao i neizgrađeno građevinsko zemljište mogu se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Zemljišta iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta donosi općinski načelnik.

Odlukom iz stavka 3. ove Odluke određuju uvjeti i postupci natječaja te minimalna početna zakupnina.

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

Članak 28.

Ugovor o zakupu zemljišta iz članka 27. ove Odluke zaključuje se najduže na rok od 5 godina.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

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

Članak 29.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu iz članka 28. ove Odluke prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju ne plaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba bez prava na naknadu uloženi sredstava ili naknadu štete.

Članak 30.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati:

- Republici Hrvatskoj,
- Koprivničko-križevačkoj županiji,
- pravnim osobama čiji je osnivač Općina,
- fizičkim i pravnim osobama od posebnog interesa za Općinu.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa osoba s invaliditetom, izgradnju sportskih objekata, objekata u kulturi, groblja, vjerskih i drugih sličnih projekata,
- kao i u drugim opravdanim slučajevima.

Darovanje i uvijete darovanja iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Članak 31.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravnih i fizičkih osoba iz članka 30. ove Odluke.

U ugovoru o darovanju, osim obveznog sadržaja ugovora određenog zakonom, unosi se i:

- procjena tržišne vrijednosti,
- namjena za koju se nekretnina daruje,

- zabrana otuđenja darovane nekretnine,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- uvjet da će se ugovor raskinuti ukoliko se darovana nekretnina koristi za svrhu za koju nije darovana, odnosno da se svrha za koju je darovana ne ostvari u ugovorenom roku.

Članak 32.

Registar nekretnina Općine (u daljnjem tekstu: Registar) je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Općine.

Registar se vodi u elektronskom obliku. U Registar se unose podaci koji se odnose na imovinsko pravno stanje nekretnine te namjenu, vrstu, stanje i funkciju iste.

Članak 33.

Stručne, administrativne i tehničke poslove u vezi provođenja ove Odluke provodi Jedinostveni upravni odjel.

Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KLOŠTAR PODRAVSKI

KLASA: 940-01/16-01/01

URBROJ: 2137/16-16-1

Kloštar Podravski, 15. veljače 2016.

PREDSJEDNIK:

Mirko Debeljak