

Na temelju članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 32. Statuta Općine Lokve ("Službene novine Općine Lokve" broj 4/21, 5/22 i 6/22 - pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Lokve na 12. sjednici održanoj 16. svibnja 2023. godine donijelo je

O D L U K U

o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Lokve (dalje u tekstu: Odluka) uređuju se uvjeti, način i postupci upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Lokve (dalje u tekstu: Općina).

Ova Odluka ne primjenjuje se u postupcima davanja u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Općine, privremeno korištenje prostora u vlasništvu Općine, upravljanje i korištenje sportskih građevina u vlasništvu Općine, dodjelu nekretnina na korištenje udrugama radi provođenja programa i projekata od interesa za Općinu, kao niti na davanje u zakup i na privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Općine za postavljanje kioska, pokretnih naprava te reklamnih i oglasnih predmeta za gospodarske i druge svrhe, koji su postupci uređeni posebnim odlukama.

Članak 2.

Izrazi koji se rabe u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

Oblicima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine koji se uređuju ovom Odlukom smatraju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjena nekretnina,
- darovanje nekretnina,
- osnivanje prava služnosti,
- osnivanje prava građenja,
- kupnja nekretnina.

Članak 4.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Lokve (u daljnjem tekstu: Nadležna tijela) pažnjom dobrog gospodara po načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, a u interesu

stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguravanja društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

Odluku o raspolaganju nekretninama 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 otuđenju nekretnine donosi Općinski načelnik (u daljnjem tekstu: Načelnik), ako nije drukčije propisano.

Odluku o raspolaganju nekretninama Općine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine donosi Općinsko vijeće Općine Lokve (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće), a uvijek odlučuje ako vrijednost prelazi 132.722,81 eura.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za raspolaganje nekretninom donio Načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće.

Članak 5.

Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili na drugi način njima raspolagati samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu koja ne može biti niža od početne tržišne cijene procijenjene odnosno utvrđene od strane ovlaštenog vještaka prije objave natječaja, osim u slučajevima kada je zakonom ili ovom Odlukom drukčije propisano.

Odredba stavka 1. ovog članka ne odnosi 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, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka raspolaganje i stjecanje nekretnina može se vršiti bez provođenja javnog natječaja, izravnom pogodbom i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni kada je to Zakonom izričito propisano.

Članak 6.

Općina će prije svakog raspolaganja nekretninama sačiniti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati na sljedeće načine:

- javnim natječajem ili
- neposrednom pogodbom.

▪ **Prodaja nekretnina putem javnog natječaja**

Članak 8.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi tijelo nadležno za donošenje odluke o raspolaganju nekretninama sukladno odredbama ove Odluke, nakon što se na propisan način utvrdi tržišna vrijednost nekretnina.

Stručne poslove vezane uz pripremu akata koji se odnose na postupke prodaje obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Lokve (u daljnjem tekstu: Jedinostveni upravni odjel).

Članak 9.

Prodaja nekretnina putem javnog natječaja provodi se u obliku javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Javni natječaj radi prodaje nekretnine objavljuje se na internet stranici Općine Lokve i oglasnoj ploči, a obavijest o objavljenom javnom pozivu objavljuje se u dnevnom tisku.

Članak 10.

Javni natječaj za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave javnog natječaja),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana ni duži od 30 dana od dana objave poziva,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu da kupac snosi troškove procjene nekretnine, kao i sve druge nastale troškove,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom,
- po potrebi i dodatne elemente.

Članak 11.

U javnom natječaju uz uvjete iz članka 10. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.),
- potvrdu o nepostojanju duga prema Općini, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana obavijesti o raspisivanju natječaja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izjavu ponuditelja, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja.

Članak 12.

Pravo podnošenja pisane 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 pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 13.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene početne cijene.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, bez kamate.

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

Članak 14.

Postupak javnog prikupljanja ponuda provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) od najmanje tri člana, koje imenuje tijelo nadležno za donošenje odluke o raspolaganju nekretninama.

Članak 15.

Prilikom zaprimanja ponuda, na zatvorenoj omotnici se obavezno stavlja datum i vrijeme zaprimanja ponude.

Po proteku roka za dostavljanje ponuda, Povjerenstvo javno otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Kod pravovremenih i potpunih ponuda najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda ponuditelja koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda ponuditelja koji je prvi predao ponudu.

Članak 16.

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

Članak 17.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Načelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude.

Odluka iz prethodnog stavka obavezno sadrži podatak o najpovoljnijem ponuditelju, cijeni, uračunavanju uplaćene jamčevine u cijenu, roku za zaključenje ugovora i gubitku prava povrata uplaćene jamčevine ako se ne pristupi zaključenju ugovora u određenom roku.

Članak 18.

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

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je ista veća od početne cijene i da ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo može predložiti slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili će se raspisati novi natječaj.

Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za istu nekretninu, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos kupoprodajne cijene.

Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 19.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj se ponavlja još jednom sa istom početnom cijenom.

Ako se niti po slijedećem ponovljenom natječaju nekretnina ne proda, Općinsko vijeće ovlašćuje Načelnika da na sljedećem ponovljenom natječaju donese odluku o sniženju početne cijene i to za 15% od utvrđene početne cijene, a u slučaju da se nekretnina ne proda ni po tako utvrđenoj cijeni, ovlašćuje se Načelnik da donese odluku o sniženju cijene za još 15% od utvrđene početne cijene.

Članak 20.

Odluku o prodaji nekretnine kupcu nakon provedenog javnog natječaja, ovisno o vrijednosti nekretnine postignute na javnom natječaju, donosi Općinsko vijeće ili Načelnik sukladno članku 4. ove Odluke.

Članak 21.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Općine sklopit će Načelnik.

Članak 22.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno u roku od 30 dana od dana upućivanja poziva sljedećem ponuditelju u slučaju iz članka 18. stavka 2. ove Odluke.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro račun Općine u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene iz stavka 2. ovog članka, dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

Kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Općina izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene i eventualnih kamata.

Nadležno tijelo po zamolbi odabranog ponuditelja može odlukom dopustiti plaćanje kupoprodajne cijene u više obroka.

U slučaju obročne otplate iz stavka 5. ovoga članka, Načelnik će izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene.

Članak 23.

Troškove izrade procjemenog elaborata snosi kupac.

▪ Raspolaganje neposrednom pogodbom

Članak 24.

Nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke će na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja,
- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Ne može biti predmet prodaje temeljem odredbe prethodnog stavka zemljište koje se sukladno posebnim propisima ne može otuđiti (javne površine, cestovno zemljište i sl.).

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 25.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se sporazumom sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo ili putem suda.

Suvlasništvo se razvrgava sporazumom prema veličini suvlasničkih dijelova.

Vrijednost suvlasničkih dijelova utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom vještaku.

U slučaju da razvrgnućem suvlasništva pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog

suvlasničkog dijela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik mu je dužan isplatiti tu razliku.

Članak 26.

Općina može pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu te pritom snosi troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.).

Ako postupak fizičke diobe nekretnine pokreću suvlasnici oni snose troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.).

Članak 27.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se izravnim pregovorima povodom prijedloga zainteresirane osobe ili Općine.

Suvlasnici sporazumno određuju način razvrgnuća, u granicama mogućeg i dopuštenog.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće, a u slučaju da geometrijska dioba nije moguća, nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je fizička dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Općinu.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine, a ugovor ili nagodbu o razvrgnuću u ime Općine sklapa Načelnik, ako odlukom o razvrgnuću nije drukčije određeno.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 5. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u skladu s propisima koji uređuju područje procjene nekretnina sukladno odredbi članka 6. ove Odluke.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 28.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine, odnosno ako se utvrdi interes i cilj općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

Zamjena nekretnina u vlasništvu Općine za nekretnine u vlasništvu drugih fizičkih ili pravnih osoba može se provesti:

- kod razvrgnuća suvlasničke zajednice,
- kad je zamjena nužna radi mogućnosti formiranja građevinske parcele,
- radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina,
- gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za Općinu,
- kod izvlaštenja,

- u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, odnosno formiranja većih površina građevinskog zemljišta i
- u drugim slučajevima.

Članak 29.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke ovisno o vrijednosti nekretnine, a Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o zamjeni.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju, na odgovarajući način kao kod prodaje nekretnina.

Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i istovremeno otuđenja nekretnine, obaviti će izravnom pogodbom kad je Općina iz posebnih razloga zainteresirana za stjecanje određene nekretnine, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Eventualna razlika u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene isplatit će se u novcu.

V. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 30.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog ili socijalnog interesa.

Članak 31.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati ustanovama i drugim pravnim osobama kojima je Općina osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, ili pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih stanovnika ili radi ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka.

Članak 32.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 31. ove Odluke u kojem se mora detaljno obrazložiti u koju svrhu se namjerava koristiti traženu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

Nekretnina u vlasništvu Općine ne može se darovati ukoliko osoba iz članka 31. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini sve dok taj dug ne podmiri.

Članak 33.

Odluku o darovanju nekretnina u vlasništvu Općine donosi nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke, u skladu s procijenjenom vrijednosti nekretnine, sukladno članku 6. ove Odluke.

Troškove procjene nekretnine snosi obdarenik.

Članak 34.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- početni iznos tržišne vrijednosti nekretnine,

- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom (primjerice: oštećivanje kulturnog dobra, znatna oštećenja na zgradi, uništavanje zaštićenog dijela prirode i sl.),
- zabranu otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine, a zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine upisat će se u zemljišnoj knjizi istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

Članak 35.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine potpisuje Općinski načelnik, osim ako je odlukom o darovanju određeno drukčije.

VI. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 36.

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 Načelnik uz sljedeće uvjete:

- ako je u skladu s dokumentima prostornog uređenja Općine, osim ako je zakonom koji uređuje prostorno uređenje i gradnju drugačije određeno,
- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ograničava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužne nekretnine),
- ako se Općini isplati odgovarajuća naknada za zasnivanje služnosti.

Odredbe ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na slučaj zasnivanja osobne služnosti.

Članak 37.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se osnovati, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu izgradnje ili održavanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu i trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine (vodovodne i kanalizacijske mreže, električnih, vodovodnih, telekomunikacijskih i drugih vodova i uređaja i druge komunalne infrastrukture i sl.), provedbe nepotpunog izvlaštenja sukladno Zakonu o izvlaštenju i drugo.

Za ustanovljenu služnost na zemljištu u vlasništvu Općine plaća se naknada za osnivanje prava služnosti, čiju će visinu odrediti Načelnik posebnom Odlukom, a ukoliko se služnost zasniva temeljem uvjeta iz stavka 1. ovog članka, može se odobriti zasnivanje služnosti bez plaćanja naknade.

Članak 38.

Odluku o zasnivanju služnosti donosi Načelnik i njome se određuje rok na koji je služnost osnovana i visina naknade koja se određuje procjenom ovlaštene osobe (u mjesečnom ili godišnjem iznosu), pravo Načelnika da ukine osnovanu služnost i prije isteka roka na koji je osnovana, ukoliko služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Osnivanje prava služnosti može se provesti izravnim pregovorima.

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

Ako za zasnivanje prava služnosti postoji interes više fizičkih ili pravnih osoba pa bi se ugovaranjem prava služnosti samo s jednom osobom neopravdano isključile druge zainteresirane osobe, provest će se postupak usmenog nadmetanja.

Na sadržaj, prometnost, zaštitu i prestanak služnosti građenja primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

VII. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 39.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 50 godina.

Članak 40.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se putem javnog natječaja, uz naknadu, osim kad je drukčije propisano.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine može se iznimno osnovati neposrednom pogodbom, ali po tržišnoj vrijednosti, u slučaju kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Općinu te u drugim slučajevima kad je to određeno posebnim propisima.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja na određenoj nekretnini koja se time opterećuje odnosno osnivanju prava građenja temeljem ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo sukladno procijenjenoj vrijednosti nekretnine koja se time opterećuje.

Pravo građenja putem javnog natječaja može se provoditi u obliku javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Članak 41.

Početni iznos naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se procjenom ovlaštene osobe iz članka 6. ove Odluke, sukladno propisima koji uređuju procjenu vrijednosti nekretnina, osim u slučajevima kad se pravo građenja osniva na cestovnom zemljištu i drugim javnim površinama kad se visina naknade utvrđuje posebnom odlukom Općine.

Članak 42.

Javni natječaj uz odgovarajuću primjenu odredaba ove Odluke koje se odnose na provedbu natječajnog postupka za prodaju nekretnine sadrži i:

- odredbu o kriterijima za ocjenu ponude;
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
- odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava;
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Općini prelazi vlasništvo na nekretnini slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja;
- obvezu dostave investicijskog projekta s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom, opisom sadržaja u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, rokovima izgradnje;
- obvezu dostave osiguranja za ispunjenje ugovornih obveza u vidu bankarske garancije.

Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: značaj programa ulaganja u odnosu na prioritete Općine, doprinos razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, ekološki standardi, uvođenje novih tehnologija, inovacije i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu.

Članak 43.

Odluku o osnivanju prava građenja kojom se utvrđuje raspisivanje natječaja i rok na koji se osniva to pravo donosi Općinsko vijeće.

Nositelj prava građenja dužan je Općini plaćati mjesečnu naknadu za zemljište na kojem je osnovano pravo građenja u njegovu korist, u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište koja se utvrđuje prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina, ako nije što drugo određeno.

Članak 44.

Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ispuni sve uvjete natječaja i ponudi najviši iznos naknade.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj se ponavlja još jednom s istom početnom cijenom.

Ako se niti po slijedećem ponovljenom natječaju ne osnuje pravo građenja, Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene.

Članak 45.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće.

Na odluku se može uložiti prigovor Općinskom vijeću u roku od osam (8) dana od dana dostave odluke putem Jedinственom upravnog odjela pisano i preporučeno poštom.

U postupku preispitivanja, odluka se može izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan, a odluka o prigovoru je konačna.

Članak 46.

Ugovor o osnivanju prava građenja sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem sklapa Načelnik, u roku od osam (8) dana od dana konačnosti odluke o izboru, kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona.

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovao pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, uz pisanu suglasnost Općinskog

vijeća, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koji je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja, i ukoliko da ovjerenu izjavu da preuzima prava i obveze iz osnovanog ugovora o osnivanju prava građenja, a odgovara i za onaj iznos naknade koji dosadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

Ukoliko nositelj prava građenja prenese pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 2. ovog članka, ugovor se raskida.

Članak 47.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati:

- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, na Općinu prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od tereta, stvari i osoba, uz naknadu za zgradu izgrađenu na nekretnini na kojoj je osnovano pravo građenja, koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje,
- odredbu da izgradnja u rokovima koji se utvrde u ugovoru predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,
- odredbu da će se ugovor raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegove pravne osobnosti ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,
- odredbu da ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, te da Općina ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor,
- odredbu da, u slučaju ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina može u roku od trideset (30) dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Općina,
- odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Općini da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

VIII. KUPNJA NEKRETNINA

Članak 48.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom uzimajući u obzir stvarne potrebe Općine te u onom opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno:

- radi izgradnje i rekonstrukcije građevine,
- radi privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave,
- radi izgradnje objekata komunalne, društvene, demografske i socijalne infrastrukture i
- u drugim opravdanim slučajevima.

Općina vrši kupnju nekretnina na temelju stvarnih potreba i pod uvjetima da je stjecanje nekretnina planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo za raspolaganje nekretninama ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti i ona mora biti obrazložena.

Prije kupnje nekretnine za korist Općine ovlaštena osoba iz članka 6. ove Odluke obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti i to na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Općine.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine, a iznimno se ugovor o kupnji nekretnine može zaključiti izravnom pogodbom u onim slučajevima kada se nekretnina stječe samo od određenog vlasnika, kada je Općina iz posebnih razloga zainteresirana za stjecanje određene nekretnine (npr. realizacije prostornih planova, za potrebe izgradnje građevina i uređaja komunalne infrastrukture, očuvanje kulturne baštine, razvoj poduzetništva prema posebnom programu i u drugim opravdanim slučajevima) te kada to predviđaju posebni zakonski propisi.

Članak 49.

U slučajevima kad na temelju posebnoga zakona Općina ima pravo prvokupa na nekretninama, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine je dužno, prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa, obaviti procjenu vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Općine.

Nadležno tijelo ne može koristeći pravo prvokupa kupiti nekretninu po cijeni većoj od tržišne cijene.

Iznimno od stavka 2. ovoga članka, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad ocijeni da je to u interesu Općine.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Općine Lokve („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 57/09).

Članak 51.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Lokve“.

KLASA: 024-02/23-01/5

URBROJ: 2170-23-01-23-1

Lokve, 16. svibnja 2023. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOKVE

Predsjednica


Sandra Okanović