

Općinsko vijeće Općine Poličnik na svojoj 15. sjednici održanoj dana 01. listopada 2018. godine, temeljem članka 35. i 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 43/12 i 152/14) i članka 32. Statuta Općine Poličnik („Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 02/18 i 03/18) d o n o s i

O D L U K U

o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Poličnik

I. OPĆE ODREDBE

Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju Općini Poličnik čine njezinu imovinu.

Općina Poličnik mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Članak 1.

Ovom Odlukom se:

- propisuju pravila u svezi sa stjecanjem, otuđenjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine Poličnik (u daljnjem tekstu: Općina),
- utvrđuje nadležnost i pravila postupanja tijela Općine,
- utvrđuje početna i tržišna cijena,
- propisuju pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina,
- određuju propisi o sklapanju ugovora i izvršavanja ugovorenih obveza,
- utvrđuje razvrstavanje suvlasništva na nekretninama u suvlasništvu Općine i drugih osoba,
- određuje kupnja nekretnina za korist Općine,
- utvrđuje osnivanje i prestanak svojstva javnog dobra na nekretninama,
- utvrđuje zasnivanje drugih stvarnih prava na imovini te
- propisuju pravila u svezi drugih načina raspolaganja imovinom.

Članak 2.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik Općine (u daljnjem tekstu: Načelnik) pažnjom dobrog domaćina, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine te za osiguranje društvenih, socijalnih i drugih interesa Općine i stanovnika Općine, u skladu sa zakonom i Statutom Općine.

Upravljanje, korištenje i raspolaganje imovinom pažnjom dobrog domaćina podrazumijeva upravljanje, korištenje i raspolaganje imovinom u javnom interesu, odnosno interesu Općine Poličnik, radi zadovoljavanja javnih potreba građana.

Općinu u svim sporovima koji se vode radi zaštite njezinih imovinskih prava i interesa pred sudovima i drugim tijelima zastupa osoba koju ovlasti Općinski načelnik.

Članak 3.

Odluku o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina Općine donose tijela nadležna za raspolaganje nekretninama **tijela nadležna za raspolaganje nekretninama** i to:

- Općinski načelnik i
- Općinsko vijeće,

u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, te drugim zakonima i propisima u Republici Hrvatskoj, Statutom Općine te ovom Odlukom.

Članak 4.

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina 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 pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000 000 (jedan milijun) kuna te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina Općine čija pojedinačna vrijednost je veća od iznosa iz stavka 1. ovog članka te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio Općinski načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o prodaji donosi Općinsko vijeće.

Podatak o propisanoj visini prihoda bez primitaka iz stavka 2. ovog članka utvrđuje početkom tekuće godine.

Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine predstavljaju akt poslovanja.

Članak 5.

Radnje u postupcima u svezi raspolaganja nekretnina u vlasništvu Općine iz ove Odluke provodi **Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja**, koje može biti imenovano po potrebi zavisno od predmeta na prijedlog Općinskog načelnika.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja ima predsjednika i dva člana, koji imaju svoje zamjenike.

Članak 6.

Upravljanje nekretninama obuhvaća:

- a) **raspolaganje nekretninama:**
 - prodaju nekretnina,
 - davanje u zakup ili najam,
 - osnivanje prava građenja,
 - darovanje,
 - razmjenu, zamjenu,
 - osnivanje založnog prava na nekretnini,
 - osnivanje prava služnosti na nekretnini,
 - hipoteke,
 - razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina,
 - davanje u koncesiju,

- prijenos fiducijarnog vlasništva,
 - javno-privatno partnerstvo,
 - dokapitalizaciju trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava,
 - zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i
 - druge načine raspolaganja sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.
- b) **stjecanje nekretnina** u smislu zakona i ove Odluke smatra se zaključivanje pravnih poslova za korist Općine, kao što su kupnja, zamjena, prihvaćanje darovanja i nasljedstva.

Općina može upravljati građevinskim zemljištem u svom vlasništvu i na druge načine određene posebnim propisima

Članak 7.

Zemljište na kojem Općina ima pravo vlasništva prodaje se, odnosno istim se na drugi način raspolaze samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, po zakonu i kad Općina ima interes stjecanja konkretne, točno određene nekretnine, u postupku stjecanja vlasništva primijenit će se postupak bez objave javnog natječaja, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Članak 8.

Tržišna vrijednost nekretnine kojima se raspolaze na temelju ove Odluke je vrijednost izražena u novcu, koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Početnu cijenu nekretnina određuje tijelo nadležna za raspolaganje nekretninama u odluci o odobrenju raspolaganja određenom nekretninom (prodaja i sl.), na temelju vještačenja ovlaštenog sudskog vještaka koji se odabire s popisa stalnih sudskih vještaka, polazeći od prosječne cijene koja se može postići u postupku za nekretninu sličnih karakteristika (kvaliteta, lokacija, namjena i sl.) i ne smije biti niža od te cijene.

U početnu cijenu mogu se uključiti i troškovi ulaganja u komunalnu infrastrukturu, pripremu zemljišta, izradu potrebne dokumentacije i ishođenje potrebnih dozvola, troškovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa i sl.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, u slučaju raspolaganju nekretninom bez objave javnog natječaja, tržišnom se cijenom smatra cijena koju, uz prethodno pribavljeno mišljenje sudskog vještaka iz stavka 2. članka 7., utvrdi tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama i ista ne smije biti niža od te cijene.

U slučajevima ponavljanja Javnog natječaja, Općina može odlukom Općinskog vijeća umanjiti tržišnu cijenu (početnu cijenu) za 15 %.

Članak 9.

Općina može raspolagati nekretninom i povodom prijedloga zainteresirane osobe.

Nekretninom se povodom prijedloga stranke ne smije raspolagati:

- ako je stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina nije provedeno u skladu sa zakonskim propisima,
- ako su nekretnine potrebne za neposredno ostvarivanje prava ili ispunjavanje obveza ili dužnosti Općine ili pravnih osoba kojima je Općina osnivač.

II. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 10.

Građevinskim zemljištem smatra se zemljište unutar i izvan građevinskog područja Općine, koje je izgrađeno i uređeno, kao i neizgrađeno građevinsko zemljište, koje je važećim dokumentima prostornog uređenja predviđeno za građenje građevina i građenje i uređenje javnih površina.

Granice građevinskih područja na prostoru Općine utvrđene su Prostornim planom Općine.

Promjena kulture u građevinskom zemljišta u nadležnosti je fizičke ili pravne osobe.

Priprema građevinskog zemljišta

Članak 11.

Priprema građevinskog zemljišta za izgradnju određena je ovom Odlukom kao jedna od obveza koja proizlazi iz vlasništva građevinskog zemljišta.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (izradu prostornih planova, parcelizaciju građevinskih parcela, uređenje imovinsko-pravnih poslova i dr.).

III. POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 12.

Javni natječaj provodi se za: prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina, osnivanje prava građenja i drugih stvarnih prava.

Članak 13.

Natječaj se može provesti na dva načina:

- a) usmenim javnim nadmetanjem i
- b) prikupljanjem pisanih ponuda.

Usmeno javno nadmetanje je postupak u kojemu se ponuditelji javno usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pismenom obliku u zatvorenim omotnicama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 14.

Odluku o raspolaganja nekretninom donosi tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama.

Temeljem odluke iz stavka 1. ovog članka natječaj raspisuje Općinski načelnik.

Natječaj o javnom nadmetanju, odnosno javnom prikupljanju ponuda objavit će se u dnevnom javnom glasilu određenom Odlukom iz prethodnog stavka, na oglasnoj ploči i na web stranici Općine.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava, ne može biti kraći od 8 (osam) dana računajući od prvog slijedećeg dana objave oglasa u tisku, a utvrđuje se u Odluci o natječaju.

Objava natječaja u dnevnom javnom glasilu mora biti vremenski najkasnija i dan te objave smatra se danom objave natječaja.

Članak 15.

(1) Na temelju odredbi Odluke o raspolaganja nekretninom, Povjerenstvo priprema i objavljuje **Oglas o javnom natječaju** koji sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine, katastarska oznaka, zemljišnoknjižni podaci, površina, oznaku vlasničkog [1/1] ili suvlasničkog dijela nekretnine),
- početni iznos cijene nekretnine, naknade ili zakupnine, izraženu u kunama po četvornom metru,
- namjenu nekretnine, ako je određena,
- iznos i način plaćanje jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- adresu i rok za podnošenje ponude (kod pismene ponude), odnosno prijave (kod usmenog nadmetanja),
- način i rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- postojanje prvenstvenog prava,
- vrijeme trajanja prava građenja,
- vrijeme trajanja zakupa,
- mjesto i vrijeme otvaranja pismenih ponuda, odnosno javne licitacije,
- odredbu tko može sudjelovati u natječaju,
- odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem,
- odredbu da se danom prijave/ponude smatra dan predaje prijave/ponude u Općinu, odnosno dan predaje prijave/ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da se nepotpune i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“,
- rok za sklapanje ugovora,
- mogućnost i uvjeti obročnog plaćanja kupoprodajne cijene,
- naziv javnog glasila u kojem će se objaviti natječaj.

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja.

U skladu sa zakonskim propisima, pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, osim za poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom i zaštićene dijelove prirode prema posebnom zakonu.

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

Članak 16.

Pismena prijava/ponuda ponuditelja na natječaj mora sadržavati:

- a) dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza - OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, presliku osobne iskaznice, dokaz o državljanstvu, ukoliko je ponuditelj fizička osoba, odnosno presliku obrtnice ukoliko se radi o obrtniku, odnosno presliku akta o upisu pravne osobe u službeni registra nadležnog tijela s priložima o registraciji ili izvadak iz registra, a za državljane i pravne osobe iz država članica EU-a za to odgovarajući dokaz,
- b) oznaku nekretnine,
- c) obvezujuću ponudu cijene (naknade ili zakupnine) koja ne može biti manja od početne cijene,

- d) dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- e) dokaz o prvenstvenom pravu temeljem zakonskih propisa (za osobe koje takvo pravo žele ostvariti),
- f) druge dokumente ili akte za koje prodavatelj ocjeni da ih je nužno priložiti uz ponudu.

Članak 17.

Jamčevina u postupku javnog natječaja prodaje nekretnine iznosi **10%** utvrđene početne cijene nekretnine i uplaćuje se u roku dostave pismene ponuda, odnosno u roku dostave prijave za javnu licitacije, i to posebno za svaku građevinsku parcelu ako ponuditelj stavlja više ponuda.

Jamčevina se uplaćuje u korist Općinskog proračuna označen u oglasu, te se obračunava u ukupni iznos cijene.

Ponuditelju koji ne uspije svojom ponudom u natječaju, uplaćena će se jamčevina vratiti u roku od 15 dana od dana okončanja postupka natječaja.

Ponuditelju čija ponuda je utvrđena kao najpovoljnija u natječaju, jamčevina se uračunava u iznos kupoprodajne cijene.

Ponuditelju čija ponuda je utvrđena kao najpovoljnija u natječaju, u slučaju odustanka od ponude, odnosno zaključivanje ugovora u predviđenom roku, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 18.

Javno otvaranje ponuda, odnosno nadmetanje mora se provesti u roku od najduže **8 (osam) dana** od isteka roka za podnošenje ponuda, odnosno prijave.

Članak 19.

Kao **najpovoljnija ponuda** utvrditi će se ona ponuda kojom se ispunjavaju uvjeti natječaja, te kojom se ponudi najviši iznos kupoprodajne cijene, odnosno naknade za pravo građenja.

Članak 20.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja dala istu iznos ponuđene cijene za istu građevinsku parcelu, usmenim će se nadmetanjem, između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda nakon otvaranja svih ponuda ako su oba nazočna ili naknadno.

Članak 21.

Pravo kupnje nekretnine, osnivanja prava građenja ili zakupa temeljem najpovoljnije ponude u natječaju ograničeno je prvenstvenim pravom u slučaju kada je to predviđeno zakonom ili drugim propisom.

Osobe koje ostvaruju prvenstveno pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja.

a) Usmeno nadmetanje

Članak 22.

Usmeno nadmetanje (javna dražba) vodi Povjerenstvo za provedbu natječaja, odnosno Voditelj usmenog nadmetanja – član Povjerenstva na način da na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem, uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, utvrđuje koji ponude

ispunjavaju uvjete iz natječaja te u tom smislu donose odluku koji od ponuditelja imaju pravo nastaviti s postupkom natječaja, odnosno sudjelovati u usmenom nadmetanju.

Ponuditelji usmenog nadmetanja su osobe koja su sukladno javnom objavljenom pozivu (natječaju – oglasu) dostavili Povjerenstvu za provedbu natječaja pisanim putem prijavu za sudjelovanje u postupku usmenog nadmetanja (sa traženim podacima i dokumentacijom) i s uplaćenom jamčevinom i to najkasnije 3 dana prije održavanja usmenog nadmetanja

Ako povjerenstvo utvrdi da neka ponuda ne ispunjava uvjete natječaja ili netko od nazočnih ponuditelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključiti će ga s usmenog nadmetanja, što će utvrditi u zapisniku.

O tijeku usmenog nadmetanja vodi se zapisnik koji potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar te nazočni ponuditelji.

Članak 23.

Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanje na način da ponuditelji, usmeno jedan po jedan daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda po 1 m² ne može biti niža od one objavljene u odluci o raspisivanju natječaja.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude, na što poziva Voditelj usmenog nadmetanja postavljanjem pitanja ponuditeljima tko je spreman ponuditi višu cijenu.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za kupoprodajnu cijenu nekretnine iznosi 2% početne cijene, odnosno za mjesečnu naknadu za pravo građenja iznosi 10% početne mjesečne naknade, a može se utvrditi i u većem iznosu.

Isti ponuditelj ne može isticati ponudu dva puta u istom krugu.

U drugom krugu, početna isključna ponuda cijene je najviša ponuđena cijena iz prethodnog kruga.

Ako se za usmeno nadmetanje za pojedinu nekretninu prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Ponuditelj koji, sukladno u natječaju objavljenom mjestu i vremenu, nije pristupio usmenom nadmetanju, a čija je prijava ocijenjena valjanom, smatra se da je odustao od natječaja i gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 24.

Nadmetanje završava kada ponuditelji više nisu spremni na daljnje nadmetanje, što utvrđuje Voditelj nadmetanja koji ujedno proglašava najboljeg ponuditelja sa **najvišim iznosom ponuđene cijene**.

najviša ponuđena cijena bit će istaknuta tri puta od strane Voditelja usmenog nadmetanja, nakon čega se, bez odgađanja, ukoliko ne bude ponuđena viša cijena, objaviti da je usmeno nadmetanje zaključeno, te da je nekretnine predmet usmenog nadmetanja prodana ponuditelju koji je prihvatio cijenu koja je istaknuta tri puta.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude Povjerenstvo utvrđuje da li neki od nazočnih ponuditelja želi ostvariti svoje prvenstveno pravo u skladu sa zakonskim propisima, prihvatom najviše postignute cijene odnosno naknade.

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

U slučaju odustajanja prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio slijedeću najvišu cijenu.

Najbolji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude (na samom usmenom nadmetanju, ne potpiše zapisnik na usmenom nadmetanju, u predviđenom roku ne potpiše ugovor ili ne uplati kupoprodajnu cijenu), gubi pravo na povrat jamčevine.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja tijelu nadležnom za raspolaganje nekretninom.

Članak 25.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretninom donosi odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o kupoprodaji, na temelju čega ugovor o kupoprodaji sklapa zakonski zastupnik.

b) Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 26.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom ponuda putem pošte ili osobno u pisarnici Općine, u zatvorenoj omotnici, uz naznaku „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ“.

Članak 27.

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

Natjecatelji koji su podnijeli ponudu u postupku pisanog javnog nadmetanja mogu nazočiti otvaranju ponuda, odnosno osobe koje oni ovlaste.

O tijeku sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik.

Zakašnjele i nepotpune ponude (bez dokaza o uplaćenju jamčevine, bez naznake građevinske čestice, bez ponudbene cijene i sl.) Povjerenstvo neće razmatrati već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju.

Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude: oznaka nekretnine odnosno čestice zemlje, jamčevina i ponuđena cijena.

Valjanje ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih cijena ili naknada te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

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

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici usmeno nadmetanje provesti će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelj 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 zapisnik o svom radu potpisuje nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar te nazočni ponuditelji.

Članak 28.

Po okončanju postupka utvrđivanja najpovoljnijih ponuda, Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti **prvenstveno pravo** u skladu sa zakonskim propisima uz prihvat najviše postignute cijene, naknade ili zakupnine.

Ako ponuditelj, za kojeg se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pismenim putem pozvati da pristupi kod Povjerenstva radi upoznavanja s najvišom postignutom cijenom, naknadom ili zakupninom.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju se smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu koje zatim donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude.

c) Sklapanje ugovora, isplata kupoprodajne cijene

Članak 29.

Općina je obvezna **u roku od 15 dana** od dana donošenja odluke, pripremiti ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta s ponuditeljem čija je ponudom utvrđena kao najpovoljnija i pozvati ga na potpisivanje.

Članak 30.

Ponuditelj najpovoljnije ponude dužan je u roku **od 30 dana od dana sklapanja ugovora platiti** u punom iznosu iznos kupoprodajne cijene na žiro-račun Općine, a u protivnom smatra se da je odustao od ponude, te gubi pravo na povrat jamčevine.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će Općina izdati kupcu **ispravu radi uknjižbe** njegova prava vlasništva u zemljišnim knjigama tek nakon plaćanja cjelokupne kupoprodajne cijene, odnosno u slučaju obročnog plaćanja tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene, odnosno nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Ukoliko kupac ni u ostavljenom primjerenom roku iz stavka 4. ovog članka ne isplati dugovani iznos, Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o kupoprodaji nekretnina.

Iznimno od stavka 2. ovog članka u posebno opravdanim slučajevima može Općinski načelnik izdati kupcu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnim knjigama uz obvezu prethodne dostave sredstava osiguranja plaćanja koja moraju glasiti najmanje za iznos kupoprodajne cijene (neopoziva garancija banke ili druge financijske organizacije ovlaštene za obavljanje platnog prometa) ili uknjižbu prava zaloga na nekretnini koja je predmet kupoprodaje u korist Općine Poličnik. Ova Isprava radi uknjižbe prava vlasništva vrijedi 90 dana od dana izdavanja te ukoliko se u tom roku ne izvrši cjelokupna uplata kupoprodajne cijene ista se stavlja van snage.

Članak 31.

Mogućnost i uvjeti **plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima** obvezno se unose u natječaj o prodaji nekretnine.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama će odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka, na sljedeći način: 50% kupoprodajne cijene se uplaćuje odmah, ostalo u najviše 2 (dva) obroka, s obvezom plaćanja rata unutra 4 do 6 (četiri do šest) mjeseci, a bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok.

Članak 32.

Osobe koje kupe građevinsko zemljište za poslovnu namjenu, isto ne mogu prodati bez uporabne dozvole za izgrađeni objekt.

U slučaju da kupac želi trećim osobama otuđiti kupljenu nekretninu u roku od 10 godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji i bez izgrađenog objekta, tijelo koje raspolaže nekretninama dati će suglasnost na navedeni zahtjev kupca nekretnine pod uvjetom da kupac u korist Općine Poličnik uplati sredstva u iznosu od 10 % ugovorene kupoprodajne cijene i iznos plaćene jamčevine, a koja sredstva predstavljaju naknadu štete prodavatelju zbog neispunjenja ugovornih obveza od strane kupca.

1. PRODAJA NEKRETNINA BEZ PROVEDBE NATJEČAJA

Članak 33.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se bez natječaja prodati samo u zakonom i ovom Odlukom predviđenim slučajevima.

Zemljište u vlasništvu Općine može se otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja u sljedećim slučajevima:

- a) kad pravo vlasništva na nekretninama stječu Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- b) pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ,
- c) pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine,
- d) ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog, demografskog i socijalnog napretka stanovnika Općine i Republike Hrvatske.

Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općeg gospodarskog, demografskog i socijalnog napretka Općine i njenih stanovnika i stanovnika cijele Republike Hrvatske u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata, socijalnog i demografskog zbrinjavanja.

Članak 34.

Po članku 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13 i 65/17), Općina je dužna na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

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

Članak 35.

Po stavku 3. članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela

nadležna za njihovo raspolaganje (načelnik tih jedinica) mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- 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 i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s DPU ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice.

Članak 36.

Iznimno, u postupku bez provedbe javnog natječaja (neposrednom pogodbom) i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine u vlasništvu Općine:

- kao naknada za nekretnine koje vlasnik ustupi Općini za određene potrebe,
- radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva te izgradnje športskih objekata, društvenih potreba,
- radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture,
- radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovitoj uporabi zgrade,
- u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Općine i trećih osoba (građenje na tuđem zemljištu i sl.),
- u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl. ,
- ako je Općina iz posebnih razloga zainteresirana za stjecanje konkretne, točno određene nekretnine te
- u ostalim slučajevima propisanim zakonom i ovom Odlukom.

IV. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

a) Zasnivanje prava služnosti

Članak 37.

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 Poličnik, 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.

Odredba ovog članka na odgovarajući način primjenjuje se i na slučaj zasnivanja osobne služnosti.

Članak 38.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ustanoviti, 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 dr.

Ukoliko se služnost zasniva temeljem uvjeta iz stavka 1. ovog članka, može se odobriti zasnivanje služnosti bez plaćanja naknade.

Članak 39.

Naknada za zasnivanje služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju služnosti.

Članak 40.

Odluku o zasnivanja 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.

b) Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu

Članak 41.

Na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe - nositelja prava građenja, radi gradnje građevina, građenja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih građevina, uređenje javnih površine uz uvjet da se time ne ograničavaju ili ugrožavaju interesi Općine, u skladu sa zakonskim propisima.

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkog društva, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, ili pravnih subjekata u državnom vlasništvu.

Odobrenje za zasnivanje i uvjete zasnivanja prava građenja utvrđuje posebnom odlukom tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama.

Rok na koji se osniva pravo građenja, namjenu zemljišta predviđenog za raspolaganje nekretninama, kao i visinu naknade određuje tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama svojom odlukom.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu Općini ili iznimno bez naknade ako se osniva u korist trgovačkog društva, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Na zasnivanje prava građenja odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina u vlasništvu Općine.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

Pravo građenja osniva se ugovorom zaključenim između Općine, kao vlasnika zemljišta, i nositelja prava građenja, koji mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, Općini prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom i koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po zakonu ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja, osim u iznimnim slučajevima kada se ne može utjecati na faktore koji zaustavljaju ugovorene rokove.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja, a kojim dozvoljava da se osnovano pravo građenja ukine u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom te ispunjenja uvjeta iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

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

Članak 42.

Pravo građenja osnovat će se javnim prikupljanjem ponuda, kad se pravo građenja osniva na nekretninama u vlasništvu Općine za komercijalne i smještajne građevine.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, u slučaju kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog, demografskog i socijalnog značaja za koje se propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica, osim komercijalnih i smještajnih građevina.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 30 (trideset) godina.

c) Založno pravo

Članak 43.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama Općine može se osnivati radi zaduživanja Općine ili trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine kojima se financira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija objekata od značaja za Općinu.

Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) donosi Vijeće.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se opteretiti pravom zaloga u korist vjerovnika (hipoteka):

- ako je to nužno radi osiguranja određenog potraživanja u slučaju osiguranja plaćanja kupoprodajne cijene za prodanu nekretninu Općini jer joj nije u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena, a po zahtjevu prodavatelja u svrhu za dobivanje kredita,
- iznimno u ostalim slučajevima ako je to u interesu Općine.

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Vijeće.

V. ZASNIVANJE STVARNOG TERETA

Članak 44.

Nekretnine u vlasništvu Općine tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama može ugovorom opteretiti osnivanjem stvarnih tereta.

Sadržaj stvarnog tereta je činidba na koju korisnik ima pravo na teret vrijednosti nekretnine koje se opterećuje.

Odluku o osnivanjem stvarnih tereta na nekretninama u vlasništvu Općine donosi tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama, a ugovor potpisuje Općinski načelnik.

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

VI. ZAKUP

Članak 45.

Općina može zemljište i druge nekretnine u svojem vlasništvu dati u zakup fizičkim i pravnim osobama putem javnog natječaja radi:

- korištenja zemljišta zbog postavljanja privremenih objekata,
- radi korištenja zemljišta za obavljanje određene gospodarske djelatnosti,
- radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu i
- u drugim opravdanim slučajevima (uređenje parkirališta).

Visinu najmanje zakupnine zakupa određuje davatelj raspolaganja nekretninom.

Građevinsko zemljište dano u zakup ne može se dati u podzakup.

Odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje nekretnine u zakup.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dopuštena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) ovlaštenog geodeta radi označavanja zakupljene površine.

Članak 46.

Zakupni odnos osniva se zaključivanjem ugovora o zakupu građevinskog zemljišta između Općine kao vlasnika nekretnine i zakupnika, u obliku ovršne isprave.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina.

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:

- ukoliko zakupac ne koristi zemljište u svrhe utvrđene ugovorom,
- ukoliko zakupac ne plati tri uzastopne zakupnine,

- u slučaju privođenja namjeni zemljišta sukladno dokumentima prostornog uređenja.

Danom isteka ili raskida ugovora, sukladno stavku 2. ili 3. ovog članka, zakupac 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 rok iz ugovora o zakupu za poljoprivrednu obradu istekao neposredno prije sazrijevanja plodova, dosadašnji zakupnik ima pravo ubrati plodove u narednom razdoblju od trideset (30) dana od dana isteka roka zakupa.

Članak 47.

Istekom vremena određenog ugovorom o davanju u zakup, zakupoprimac je dužan predati zemljište u posjed Općini u stanju u kojem je bilo prije davanja u zakup (npr. ukloniti privremenu građevinu).

Ukoliko zakupoprimac ne ukloni privremenu građevinu u roku od 15 dana po isteku otkaznog roka, uklanjanje će izvršiti Općina na teret zakupoprimca.

Članak 48.

Ugovor o davanju u zakup raskinut će se i prije isteka roka ugovora i to iz sljedećih razloga:

- ako zakupnik koristi zemljište protivno ugovoru;
- ako zakupnik ne plati zakupninu u roku od mjesec dana od dana dospelosti;
- ako zemljište treba privesti namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije roka iz ugovora;
- ako obavlja djelatnost kojom nanosi štetu zakupodavcu.

Članak 49.

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu.

Visina zakupnine određuje se temeljem ponuđenog i prihvaćenog iznosa iz natječaja, a početnu cijenu u natječaju utvrđuje nadležno tijelo za raspolaganje nekretninama.

Godišnja zakupnina plaća se unaprijed, a mjesečna do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

VII. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 50.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati odlukom Općinskog vijeća:

- Republici Hrvatskoj,
- jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (općine, gradovi i županije),
- ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- trgovačkim društvima u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana, sukladno zakonu.

Članak 51.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput

- izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, demografskog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Općine.

Članak 52.

Darovanjem se stječu nekretnine koje vlasnik bez naknade predaje Općini.

Nasljeđivanjem se stječu nekretnine temeljem rješenja o nasljeđivanju kojem se u ostavinskim postupcima Općini uručuje imovina bez nasljednika (ošasna imovina).

Općina će prihvatiti darovanje i nasljeđivanje, osim u spornim slučajevima, te preuzeti obveze koje proizlaze iz prihvaćanja darovanja ili nasljeđivanja.

VIII. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 53.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kada nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu 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.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo za raspolaganje nekretninama ovisno o vrijednosti nekretnine, a Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o zamjeni.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni odabrani ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu 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.

Vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina ovlaštenog sudskog vještaka.

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

IX. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 54.

Razvrgnuće suvlasništva 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 55.

Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasništva na nekretnini radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata od značaja za Općinu.

Članak 56.

Trošak izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove.

Članak 57.

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 fizičkom diobom kad je to moguće.

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 ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine općine, koje ujedno u ime Općine sklapa ugovor o razvrgnuću.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz prethodnog stavka odabrani ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

X. KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST OPĆINE

Članak 58.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom 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 i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje pokretnina i nekretnina 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 odabrani ovlaštenu sudski vještak će obaviti 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 59.

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.

Članak 60.

Zakonom o nasljeđivanju određeno je da smrću ostavitelja koji nema nasljednika ostaviteljeve nekretnine i s njima izjednačena prava ostavina prelazi na općinu na čijem se području nalaze, a koja time dobiva jednak položaj kao da su ostaviteljevi nasljednici.

XI. OSNIVANJE I PRESTANAK SVOJSTVA JAVNOG DOBRA NA NEKRETNINAMA I PREUZIMANJE NEKRETNINA

Članak 61.

O javnim dobrima u općoj uporabi u vlasništvu Općine Poličnik kao što su nerazvrstane ceste, trgovi, zelene površine i dr. brine se Općina Poličnik.

Pojedine nekretnine u vlasništvu Općine mogu se utvrditi javnim dobrom kada se ocijeni da postoji širi društveni interes za njihovu uporabu, a sukladno zakonskim propisima.

Članak 62.

Nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao javna dobra i kojima upravlja Općina, mogu se odrediti za drugu namjenu i ukinuti svojstvo javnog dobra nad njima te uknjižiti pravo vlasništva u ime i za korist Općine ako je prestala njihova opća uporaba, odnosno više ne služe svrsi zbog koje je ustanovljeno javno dobro, a postoji potreba da se odrede za drugačiju namjenu, temeljem važećih prostornih planova ili dokumenata utemeljenih na istima u skladu sa zakonskim propisima.

Članak 63.

Odluku o osnivanju javnog dobra u općoj uporabi na nekretninama u vlasništvu Općine i odluku o ukidanju svojstva javnog dobra kojim upravlja Općine donosi Načelnik ako propisima nije drukčije određeno.

Članak 64.

Ako je za preuzimanje i uknjižbu prava vlasništva u ime i za korist Općine na nekretninama u bivšem društvenom vlasništvu kojima upravlja, odnosno ima pravo korištenja i raspolaganja Općina ili je Općina pretvorbom nositelja tih prava postao sveopći pravni sljednik dotadašnjih nositelja tih prava, potrebna odluka o preuzimanju, takvu odluku donosi Načelnik ako propisima nije drukčije određeno.

XII. GOSPODARENJE NEKRETNINAMA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI TIJELA UPRAVE OPĆINE I DRUGIH TIJELA

Članak 65.

Tijela Općinske uprave koriste nekretnine Općine u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga.

Načelnik može dati nekretnine na korištenje tijelima i udrugama korisnicima općinskog proračuna i drugim osobama na njihov obrazloženi zahtjev bez naknade, o čemu sklapa ugovor o korištenju.

Prostorijama mjesnih domova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine kojima se koriste mjesni odbori s područja Općine gospodari Općina, sukladno Odluci.

Vijeće može na prijedlog Načelnika donijeti odluku da se nekretnine u vlasništvu Općine unesu u temeljni kapital trgovačkog društva te tako steknu udjeli ili dionice tog trgovačkog društva, a sve na način i pod uvjetima propisanim zakonom i Statutom Općine.

XIII. POSEBNI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 66.

Iznimno od odredbi Odluke, Vijeće može na prijedlog Načelnika donijeti odluku da se sa određenom nekretninom raspolaže i na drugačiji način u cilju ostvarivanja određenih gospodarskih interesa (dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, gospodarski poticaji i sl.) ili izvršavanja obveza Općine, koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima, a utvrđeni posebni uvjeti moraju biti objavljeni u javnom oglasu – natječaju, na službenim web stranica Općine i u Službenom glasniku Općine.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se unijeti kao ulog u zajednička ulaganja s trećim, fizičkim ili pravnim osobama.

Odnosi između subjekata zajedničke izgradnje uređuju se prema pravilima ugovora o ortaštvu.

Članak 67.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na slučajeve kada Općina ustupa građevinsko zemljište bez naknade, primjenjujući odredbe članka 39. i 40. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 174/04, 92/05, 02/07 Odluka USRH, 107/07, 65/09, 137/09, 145/10 i 55/11).

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati putem javnog natječaja pod povoljnijim uvjetima sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i to isključivo za izgradnju obiteljskih stambenih objekata, u skladu sa zakonom, i djeci poginulih branitelja koji imaju prebivalište na području Općine, a nemaju riješeno stambeno pitanje te nemaju osobno ili u prvom nasljednom redu u vlasništvu ili suvlasništvu građevinsko zemljište.

Članak 68.

Tijela nadležna za raspolaganje imovinom mogu prilikom raspisivanja javnog natječaja odrediti prodaju građevinskog zemljišta s posebnom namjenom za osobe koje su od posebnog interesa za Općinu (npr. kadrovi, mlade obitelji za stambeno zbrinjavanje, socijalno ugrožene obitelji, hrvatski branitelji i invalidi Domovinskog rata, itd.).

Osobe koje se jave na javni natječaj za kupnju građevinskog zemljišta po povoljnijim uvjetima, imaju pravo odabira njihove ponude samo za jednu nekretninu, odnosno za jedno građevinsko zemljište, tj. ne mogu kupiti više građevinskih zemljišta po povoljnijim uvjetima.

Članak 69.

Pravo na kupnju i s posebnom namjenom mogu ostvariti punoljetni stanovnici Općine:

- koji su rođeni u Općini,
- koji imaju ili su imali prebivalište i boravište na području Općine preko 10 (deset) godina,
- ako nemaju riješeno stambeno pitanje (izjava ovjerena od javnog bilježnika), uz uvjet da oni ni članovi njihovog obiteljskog domaćinstva (podnosilac, suprug/a, djeca) nisu vlasnici ni posjednici građevinskog objekta—ata i/ili prostora (stambene i poslovne namjene), i/ili građevinskog zemljišta na području Općine ili Republike Hrvatske na kojem je važećim dokumentima prostornog uređenja dozvoljena izgradnja stambenih građevina u vrijeme podnošenja zahtjeva (potvrda Općinskog suda), odnosno da nemaju riješeno stambeno pitanje,
- uz uvjet da će započeti s izgradnjom objekta u roku od 2 (dvije) godine dana od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta te
- uz uvjet da će u roku od 5 (pet) godina od dana potpisivanja Ugovora o kupoprodaji neizgrađenog građevinskog zemljišta privesti zgradu svrsi.

Kao kupac građevinskog zemljišta iz članka 69. biti će odabran onaj ponuditelj koji ispunjava posebne uvjete iz stavka 1. ovog članka i koji ponudi najvišu cijenu za kupnju, a postignuta kupoprodajna cijena umanjiti će se za 30%.

Ukoliko ponuditelj ne udovolji uvjetima iz alineja 4. i 5. stavka 1. ovog članka, Ugovor o kupoprodaji građevinskog zemljišta smatrati će se raskinutim, a uplaćena sredstva, umanjena za 10% i za iznos uplaćene jamčevine, Općina će vratiti izabranom ponuditelju.

Osobe koje kupe građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, isto ne mogu prodati ili na bilo koji način otuđiti narednih 10 (deset) godina od dana potpisivanja kupoprodajnog ugovora.

Ako osoba koja kupi građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, zbog opravdanih razloga želi prodati takvo zemljište prije isteka roka od 10 (deset) godina od dana kupnje, dužna je uplatiti razliku do pune kupoprodajne cijene na žiro račun Općine, a koja sredstva predstavljaju naknadu štete prodavatelju zbog neispunjenja ugovornih obveze od strane kupca, pa će tijelo koje raspolaže nekretninama u tom slučaju dati suglasnost za prodaju.

Članak 70.

Zbog sređivanja imovinsko-pravnih odnosa isključivo u postupku katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga i zbog zaokruženja građevinske parcele, koja je po Prostornom planu uređenja Općine Poličnik u građevinskoj zoni, dozvoljava se dokup do 1.000 m² u odnosu na postojeću površine parcele.

Prodaja iste izvršiti će se neposrednom pogodbom po tržišnoj cijeni umanjenoj za 50 % utvrđenoj na temelju Procjembenog elaborata izrađen od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnine, a po naručitelju Općini Poličnik.

Prodaja ostalog dijela građevinske parcele, koji prelazi 1.000 m² u odnosu na postojeću parcelu, izvršiti će se neposrednom pogodbom po punoj tržišnoj cijeni utvrđenoj na temelju Procjembenog elaborata izrađen od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnine.

Poljoprivredno zemljište, pašnjaci, šumsko zemljište i druge poljoprivredne površine u vlasništvu Općine Poličnik, a koje su dugo godina u mirnom posjedu fizičkih osoba, Općina Poličnik će priznati vlasništvo uz dostavu dokaza o dugogodišnjem mirnom posjedu (Povijest posjeda, Ostavinska rasprava, Rješenje o nasljeđivanju, Posjedovni list). Ako isti ne mogu dokazati dugogodišnji mirni posjed, Općina Poličnik će dozvoliti otkup zemljišta po tržišnoj cijeni umanjenoj za 50 % utvrđenoj na temelju Procjembenog elaborata izrađen od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenu vrijednosti nekretnine, a po naručitelju Općini Poličnik.

XIV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 71.

Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, opći propisi obveznog prava te drugi propisi meritorni za raspolaganje nekretninama.

Članak 72.

Postupci započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, završiti će se sukladno odredbama odluka koje su bile na snazi u vrijeme pokretanja postupaka.

Članak 73.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na:

- postupke raspolaganja poslovnih prostora u vlasništvu Općine,
- postupke raspolaganja javnim površina,

čiji postupci su uređeni posebnim odlukama Općine.

Članak 74.

Jedinstveni upravni odjel dužan je ustrojiti i voditi:

- a) evidenciju - registar nekretnina,
 - u vlasništvu Općine,
 - uključujući i nekretnine čije je upravljanje i raspolaganje uređeno posebnim zakonom, a čiji je imatelj, odnosno vlasnik Općina,
 - imovinu u vlasništvu ustanova i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Općina,
 - popisa vlasničkih udjela Općine u trgovačkim društvima,

b) poduzimati odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te

c) druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njenom vlasništvu odnosno posjedu.

Za poslovne prostore i stanove te druge nekretnine u vlasništvu Općine na kojima su zasnovana neka stvarna prava vode se pojedinačni dosjei, a koji sadrže vlasnički list, presliku katastarskog plana nekretnine, posjedovni list te ugovore, odluke, rješenja i druge akte u svezi sa osnovom stjecanja, odnosno korištenjem predmetne nekretnine.

Članak 75.

Odsjek za financije, proračun, nadzor, javnu nabavu i društvene djelatnosti dužan je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda Općine s osnova:

- plaćanja kupoprodajne cijene kod prodaje nekretnina,
- naplate kamata kod prodaje nekretnina,
- naplate zakupnine i najamnine za nekretnine date u najam odnosno zakup,
- naknade za druga stvarna prava te
- sastavljanja svakih šest mjeseci izvješća Općinskom načelniku o popisu dužnika s prijedlogom o poduzimanju odgovarajućih mjera (prisilna naplata, otkaz ugovora o zakupu odnosno najmu i sl.).

Članak 76.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Poličnik („Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 07/12, 10/12, 13/12, 05/14, 06/15, 14/17 i 18/17).

Članak 77.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Poličnik".

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE POLIČNIK

Predsjednik

Darijo Buljat

KLASA: 940-01/18-01/1

URBROJ: 2198/06-01-18-2

Poličnik, 01. listopada 2018. godine