

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br 81/15 — proć. tekst) i članka 32. Statuta Općine Lećevica (“Službeni Glasnik Općine Lećevica ” broj 03/18) Općinsko vijeće Općine Lećevica na\_\_\_\_- sjednici održanoj \_\_\_\_\_. godine donijelo je

Nacrt akta

## **ODLUKU**

### **o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Lećevica**

#### **I. UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se nadležnost i način postupanja tijela Općine Lećevica (u daljnjem tekstu: Općina), postupak provođenja javnog natjećaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik Općine Lećevica (u daljnjem tekstu: općinski načelnik), odnosno Općinsko vijeće Općine Lećevica (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) sukladno Zakonu i Statutu Općine te ovoj Odluci upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine.

##### **Članak 2.**

Ovom Odlukom naročito se uređuje:

- otuđenje i terećenje nekretnina
- način otuđenja i provođenje postupaka otuđenja nekretnina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih stvarnih prava na nekretninama

#### **II. TEMELJNE ODREDBE**

##### **Članak 3.**

Odredbe ove Odluke ne odnose se na slućajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine stjeću Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana.

##### **Članak 4.**

Tijela nadležna za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine su Općinski načelnik i Općinsko vijeće.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće donose odluku o raspolaganju nekretninama na temelju vlasnićkih ovlasti, a pod uvjetom i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i drugim Zakonima.

##### **Članak 5.**

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

Početna cijena nekretnina utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno važećim zakonskim normama.

### III. NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- podatke o namjeni nekretnine (ako je određena);
- iznos i način uplate jamstva,
- rok za zaključenje ugovora,
- način i rok plaćanja kupoprodajne cijene;
- adresu i rok za podnošenje pisane ponude;
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;
- mogućnost i vrijeme obilaska nekretnine;
- uputu o dostavi dokumenata potrebnih za sudjelovanje u natječaju.

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine. Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine, web stranici Općine i u dnevnom ili lokalnom tisku.

#### Članak 8.

Jamstvo za ozbiljnost ponude iznosi 10% od početne cijene nekretnine i uplaćuje se u korist općinskog proračuna.

#### Članak 9.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava je najmanje 8 (osam) dana od dana objave natječaja.

Javno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 15 (petnaest) dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja iznos jamstva će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana okončanja postupka natječaja.

Natjecatelju koji uspije u natječaju, jamstvo se uračunava u ponuđenu cijenu.

Natjecatelj koji uspije u natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamstva.

#### Članak 10.

Natječaj za prodaju nekretnina temeljem ove Odluke, a u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi raspisuje:

-Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju 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, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima, a

najviše do 70.000,00 kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje imovine planirano u Proračunu Općine, a isto je provedeno u skladu sa zakonom i ostalim pozitivnim propisima.

-Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka.

#### Članak 11.

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

Ponuda mora sadržavati podatke o imenu i prezimenu ponuditelja, odnosno podatke o pravnoj osobi, adresu ponuditelja, odnosno sjedište za pravnu osobu, OIB ponuditelja, podatak o nekretnini za koju daje ponudu, kupoprodajnu cijenu iskazanu brojkom i slovima, dokaz o državljanstvu, odnosno izvadak iz registra trgovačkog suda, odnosno obrtnog registra, registra Udruge ne stariju od 60 dana, dokaz o uplati jamstva kao i ostale dokaze o ispunjavanju posebnih uvjeta, ako su isti traženi natječajem.

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

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje zavisno od vrijednosti nekretnine osniva i imenuje načelnik, odnosno Općinsko vijeće .

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana. Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno obavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu zaprimanja, a o čemu se sastavlja zapisnik Povjerenstva.

Na temelju zapisnika iz prethodnog stavka, Povjerenstvo predlaže općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, odnosno o neprihvatanju niti jedne ponude.

#### Članak 12.

Najboljim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

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

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a ispunjavaju uvjete natječaja, kao najpovoljnija ponuda smatrat će se ponuda koja je prispjela prva.

#### Članak 13.

Zakašnjele, neuredne i nepotpune ponude (ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja), općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće na prijedlog Povjerenstva odbacit će Odlukom.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva. Zapisnik se dostavlja sudionicima natječaja na njihov zahtjev.

#### Članak 14.

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

#### **IV. PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM**

##### **Članak 15.**

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

#### **V. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

##### **A) Pravo služnosti**

##### **Članak 16.**

Služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se, na zahtjev stranke, zasnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

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

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom.

##### **Članak 17.**

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

Ovlaštenik prava služnosti je dužan Općini platiti naknadu za osnivanje prava služnosti.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu i građane, ili drugog javnog interesa, može se odobriti osnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

##### **Članak 18.**

Odluku o osnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 10. ove Odluke.

Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

##### **B) Pravo građenja**

##### **Članak 19.**

Na zemljištu u vlasništvu Općine se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja, sukladno članku 10. ove Odluke.

Pravo građenja se osniva uz određenu naknadu, određenu od ovlaštenog sudskog vještaka, a iznimno se može osnovati i bez naknade kad to pravo stječu osobe javnog prava za izgradnju infrastrukturnih građevina, u skladu sa zakonom ili ako postoji neki drugi javni interes.

#### Članak 20.

Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava gradenja.

#### C) Založno pravo

#### Članak 21.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine. Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu Općine te ovoj Odluci.

### **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 22.

Na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine se primjenjuju: Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, Zakon o prostornom uređenju i drugi pravni propisi.

#### Članak 23.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom Glasniku Općine Lećevica".

KLASA:021-05/20 -01/

URBROJ:2134/03 -01-20

Lećevica , \_\_\_\_\_ 2020 . god.

Predsjednik Općinskog Vijeća

Općine Lećevica

Goran Zoraja

### *Obrazloženje*

*Odluka se donosi temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.*

*Odlukom su uređuje način otuđenja (prodaje) i terećenja (pravo služnosti, pravo građenja i založno pravo) nekretnina koje su u vlasništvu Općine Lećevica.*

*Odredbe pretočene u Odluku propisane su Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.*

*Odlukom je propisan nadležnost načelnika i Općinskog vijeća za upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine.*

*Ovaj način upravljanja i raspolaganja nekretninama i do sada se temeljem Zakona provodio na isti način, no preporuka je Državnog ureda za reviziju donošenje Odluke.*

*Predlaže se Općinskom vijeću donošenje Odluke.*