

Na temelju članka 35. stavka 2. i 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) i članka 31. Statuta Općine Veliki Bukovec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 18/13), Općinsko vijeće Općine Veliki Bukovec na 21. sjednici održanoj 14. rujna 2015. godine donijelo je

**O D L U K U**  
**o upravljanju i raspolaganju**  
**nekretninama u vlasništvu Općine Veliki Bukovec**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se nadležnost, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama, postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Veliki Bukovec (u dalnjem tekstu: Općina). Općinski načelnik Općine Veliki Bukovec (u dalnjem tekstu: općinski načelnik), odnosno Općinsko vijeće Općine Veliki Bukovec (u dalnjem tekstu: općinsko vijeće) sukladno Zakonu i Statutu Općine te ovoj Odluci upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine.

**Članak 2.**

Pod raspolaganjem nekretninama podrazumijeva se stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam odnosno zakup i drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine sukladno zakonskim propisima.

Općina može nekretnine prodati i davati u zakup i na drugi način njima raspologati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene.

Odluke o prodaji, darovanju i založnom pravu na nekretninama u vlasništvu Općine donosi :

- Općinski načelnik, ako pojedinačna vrijednost tih nekretnina ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do 70.000,00 kuna ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

- Općinsko vijeće, ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka.

Radnje u postupcima u svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine iz ove Odluke provodi Jedinstveni upravni odjel Općine Veliki Bukovec (u dalnjem tekstu: Jedinstveni upravni odjel).

### **Članak 3.**

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrshodnosti i ekonomičnosti u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika Općine, te donose Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

### **Članak 4.**

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

Početna cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procijeni vrijednosti Ministarstva financija – Porezna uprava ili ovlaštenog sudskog vještaka.

### **Članak 5.**

Darovanjem se stječu nekretnine koje vlasnik bez naknade predaje Općini.

Nasljeđivanjem se stječu nekretnine temeljem rješenja o nasljeđivanju kojim se u ostavinskim postupcima Općini Veliki Bukovec uručuje imovina bez nasljednika.

Općina Veliki Bukovec prihvatiće darovanje i nasljeđivanje, osim u spornim slučajevima, te preuzeti obveze koje proizlaze iz prihvatanja ili nasljeđivanja.

### **Članak 6.**

Jedinstveni upravni odjel dužan je voditi ažurno evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina i najamnina za nekretnine dane u zakup, odnosno najam.

## **II. NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA**

### **Članak 7.**

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 8.**

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarske općine, površinu te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine);
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- namjenu nekretnine ako je određena;
- iznos i način plaćanja jamčevine;
- 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;

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

### **Članak 9.**

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi 5% od početne cijene nekretnine i uplaćuje se u korist općinskog proračuna.

### **Članak 10.**

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

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

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

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

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

### **Članak 11.**

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

- Općinski načelnik ako pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnine, a najviše do 70.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima,
- Općinsko vijeće, ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka.

Natječajni postupak provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje ovisno o vrijednosti nekretnine osniva i imenuje Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

### **Članak 12.**

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

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

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo. 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 prispijeća, 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, odnosno o neprihvaćanju ni jedne ponude.

### **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.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, u pravilu platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora. U slučaju zakašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamatu za vrijeme zakašnjenja.

Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu te ovoj Odluci za nekretnine veće vrijednosti može odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše šest (6) obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok. U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja sljedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata. Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene moraju biti objavljeni u natječaju o prodaji nekretnine. Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

## **III. PRODAJA NEKRATNINA IZRAVNOM POGODBOM**

### **Članak 15.**

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

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

- u slučaju dvije uzastopne neuspjele prodaje putem natječaja,
- radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva te izgradnje športskih objekata,
- radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture,
- radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovitoj uporabi zgrade,
- radi formiranja neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% ukupne površine planirane građevinske čestice te u ostalim slučajevima propisanim zakonom.

## **IV. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA**

### **a) Stvarna služnost**

### **Članak 16.**

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se zasnovati:

- ako je to nužno za korištenje povlaštene nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje povlaštene nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se Općini isplati odlukom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Visinu naknade utvrđuje Općinsko vijeće.

Za određivanje visine naknade Općinsko vijeće može tražiti i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka određene struke.

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

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor.

**b) Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu**

**Članak 17.**

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom. Odobrenje za zasnivanje prava građenja utvrđuje se posebnom odlukom koju donosi Općinsko vijeće.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

**c) Založno pravo**

**Članak 18.**

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 subjekta u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

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

**Zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta**

**Članak 19.**

Neizgrađeno građevinsko zemljište (u dalnjem tekstu: zemljište) u svom vlasništvu Općina može dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme; radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora i redi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa.

## **Zakup zemljišta u vlasništvu Općine Veliki Bukovec**

### **Članak 20.**

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta putem javnog natječaja. Natječaj se objavljuje u jednom od javnih glasila (službenom, dnevnom, tijednom ili lokalnom listu) i na službenim web stranicama Općine:

- radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu,
- u druge svrhe (uređenje parkirališnog prostora, okoliša ili zadovoljenja sličnih interesa općine).

U slučaju iz stavka 1. točke 1. ovog članka zemljište se daje u zakup radi sprečavanja zakoravljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, uz uvjet da se na istom ne smiju podizati trajni nasadi već se može koristiti za jednogodišnje ratarske kulture.

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

Iznimno od stavka 3. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenje zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju.

### **Članak 21.**

Trajanje zakupa određuje se ugovorom kojeg zaključuju Općina i zakupnik.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa.

Također Općina će jednostrano raskinuti ugovor u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje i nasade te zemljište predala u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstava ili naknadu štete.

Rok u kojem zakupnik treba izaći iz posjeda iz stavka 2. i 3. ovog članka utvrdit će se odredbama u ugovoru.

### **Članak 22.**

Odluku o raspisivanju natječaja donosi općinski načelnik, kao i odluku o izboru najpovoljnije ponude.

Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo za zakup zemljišta u vlasništvu općine koje se sastoji od predsjednika i dva člana koje imenuje općinski načelnik.

### **Članak 23.**

Ugovor o zakupu sklapa se najduže na rok od 5 godina.

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

## V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 24.

Na sve odredbe kojima se uređuje način, uvjeti i postupak raspolažanja nekretninama u vlasništvu Općine Veliki Bukovec, a koje nisu navedene u ovoj Odluci primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### Članak 25.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

KLASA: 945-01/15-01/01

URBROJ: 2186/028-01-15-1

Veliki Bukovec, 14.09. 2015.

PREDsjEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
Mario Žember

