

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 35. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 29. Statuta Općine Kotoriba ("Službeni glasnik Međimurske županije" br. 10/09), Općinsko vijeće Kotoriba na \_\_. sjednici održanoj \_\_. svibnja 2010. godine, donijelo je

## **O D L U K U**

### **O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE KOTORIBA**

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

##### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se nadležnost i način postupanja tijela Općine Kotoriba (u daljnjem tekstu: Općina) u stjecanju, otuđenju, terećenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine, izuzev postupaka davanja u najam stanova, odnosno davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine koji su regulirani posebnim aktima Općine, a u skladu s odredbama Zakona.

Općinski načelnik Općine Kotoriba (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) , odnosno Općinsko vijeće Općine Kotoriba (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:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina,
- provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama.

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

##### Članak 3.

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.

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

Odluke o prodaji, darovanju i založnom terećenju 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 pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 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 Jedinštveni upravni odjel Općine Kotoriba (u daljnjem tekstu: Jedinštveni upravni odjel).

#### Članak 4.

Ukoliko je Općina iz posebnih razloga zainteresirana za stjecanje točno određenih nekretnina (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine, razvoj poduzetništva prema posebnim programima i sl.) u stjecanju vlasništva te nekretnine primijenit će se postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina, obavit će se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

#### Članak 5.

Dijelovi ulica, trgova i drugih javnih površina mogu se davati u zakup na određeno vrijeme samo ako se time bitno ne narušava osnovna namjena tih prostora.

Zakup dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina određuje se posebnom općinskom Odlukom.

#### Članak 6.

Tržišna vrijednost nekretnine 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, odnosno tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, odnosno usmenog nadmetanja.

Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje:

- 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 pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 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 u odluci o raspisivanju natječaja.

Cijena iz prethodnih stavaka utvrđuje se u pravilu prema podacima Porezne uprave, ili na temelju prethodno pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično.

#### Članak 7.

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 i Statutu Općine te ovoj Odluci, za nekretnine veće vrijednosti, može odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 6 (šest) obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok. U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja slijedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata. Uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima 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.

Ukoliko se kupoprodajna cijena isplaćuje u obrocima, na zahtjev kupca, Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu i Statutu Općine te ovoj Odluci, može dozvoliti uknjižbu prava vlasništva i prije isplate kupoprodajne cijene uz uknjižbu prava zaloga na nekretnini koja je predmet kupoprodaje u visini iz kupoprodajnog ugovora, u korist Općine.

#### Članak 8.

Jedinstveni upravni odjel Općine dužan je voditi ažurno evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina i najamnina za nekretnine date u zakup, odnosno najam i najmanje jednom godišnje Općinskom načelniku izvješće o popisu dužnika i mjerama koje su poduzete sa svrhom naplate dugovanja.

Za stanove i poslovne prostore te druge nekretnine u vlasništvu Općine, Jedinstveni upravni odjel Općine dužan je voditi pojedinačne dosjee s ugovorom ili drugom osnovom stjecanja vlasništva nekretnine, vlasničkim listom, preslikom katastarskog plana te ugovore, odluke, rješenja i druge akte koji su osnova stjecanja izrečenih prava drugih osoba na predmetnoj nekretnini.

#### Članak 9.

Jedinstveni upravni odjel Općine dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju-registar nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njegovom vlasništvu, odnosno posjedu.

### III. NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA

#### Članak 10.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti:

- a) usmenim javnim nadmetanjem - natjecatelji se javno usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene,
- b) pisanim javnim nadmetanjem - javno prikupljanje ponuda gdje natjecatelji predaju ponude u zatvorenim omotnicama.

#### Članak 11.

Natječaj obvezno sadrži:

- adresu i opis 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.
- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja,
- adresu i vrijeme dostave ponude (kod pismene ponude), odnosno prijave (kod usmenog nadmetanja),
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene.

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

#### Članak 12.

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi najmanje 10 % od početne cijene nekretnine i uplaćuje se prije početka otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja u korist općinskog proračuna.

#### Članak 13.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava je najmanje 8 (osam) dana od dana objave natječaja. Javno nadmetanje, odnosno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 8 (osam) dana od isteka roka za podnošenje ponuda, odnosno prijave.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina će se vratiti u roku od 8 (osam) 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 14.

Natječaj za prodaju nekretnina temeljem ove Odluke raspisuje:

- 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 pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 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.

Natječaj se objavljuje u jednom od javnih glasila (službenom, dnevnom, tjednom ili lokalnom listu) i objavljuje na službenim web stranicama Općine.

#### **a) Usmeno javno nadmetanje**

#### Članak 15.

Ako se natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće uz odluku o raspisivanju natječaja donosi rješenje o imenovanju stručnog povjerenstva za provedbu javnog nadmetanja.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva (2) člana.

Stručno povjerenstvo iz st. 2. ovog članka prije početka nadmetanja utvrđuje koji su natjecatelji uplatili jamčevinu i koji time mogu pristupiti usmenom javnom nadmetanju.

Prijava natjecatelja koji nije pristupio javnom nadmetanju neće se uzeti u razmatranje.

Ukoliko se na natječaj prijavi samo jedan natjecatelj Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće može odrediti da se nekretnina proda tom natjecatelju ili da se natječaj ponovi.

#### Članak 16.

Prije početka usmenog javnog nadmetanja stručno povjerenstvo koje provodi postupak odredit će minimalni iznos svakog povećanja ponude, a koji iznosi najmanje 500,00 kuna.

Za natjecatelja, koji nije pristupio nadmetanju u objavljenom vremenu i mjestu nadmetanja, smatra se daje odustao od prijave za natječaj.

Nakon što je u postupku nadmetanja utvrđen najviši iznos ponuđene cijene smatra se da je postupak nadmetanja završen i utvrđuje se koji je natjecatelj i uz koju cijenu kupio nekretninu.

Ako ponuditelj koji je u smislu prethodnog stavka stekao pravo na kupnju nekretnine, odustane od sklapanja ugovora o kupnji, gubi pravo na povrat jamčevine.

S utvrđenim najpovoljnijim natjecateljem će se u roku od 30 (trideset) dana po zaključenju usmenog nadmetanja sklopiti ugovor o prodaji.

#### Članak 17.

O usmenom nadmetanju vodi se zapisnik koji potpisuju prisutni članovi stručnog povjerenstva i zapisničar. Zapisnik se dostavlja sudionicima natječaja na njihov zahtjev.

## **b) Pisano javno nadmetanje**

### **Članak 18.**

Ponude za pisano javno nadmetanje se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu Jedinstvenog upravnog odjela Općine, u zatvorenom omotu s upozorenjem «Ponuda za natječaj-ne otvaraj».

Natjecatelji koji su podnijeli ponude u postupku pisanog javnog nadmetanja imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje osniva i imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjeća, a o čemu se sastavlja zapisnika 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 19.**

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za nekretninu za koju je raspisan natječaj za prodaju sukladno ovoj Odluci na prijedlog Povjerenstva, donosi:

- Općinski načelnik ako prodajna cijena iz članka 6. stavka 1. ove Odluke te nekretnine 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 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima,

- Općinsko vijeće ako prodajna cijena prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 kuna, na temelju koje se zaključuje ugovor o prodaji nekretnine iz natječaja.

Povjerenstvo može, bez navođenja razloga, predložiti Općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću da ne prihvati niti jednu ponudu.

### **Članak 20.**

Zakašnjele, neuredne i nepotpune (bez dokaza o uplati jamčevine, bez točno određene cijene i sl.), ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude, Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće, na prijedlog Povjerenstva odbacit će Odlukom.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a i u drugim uvjetima iz natječaja su dali iste ponude, usmenim nadmetanjem između tih natjecatelja će se utvrditi najpovoljnija ponuda.

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

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

### **Članak 21.**

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

## Članak 22.

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

- kao naknada za nekretnine koje vlasnik ustupi Općine za određene potrebe,
- 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% površine planirane građevinske čestice te u ostalim slučajevima propisanim zakonom.

## V. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

### a) Stvarna služnost

#### Članak 23.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se zasnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće 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 24.

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

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu, koja se određuje na način opisan u stavku 2. i 3. članka 29. ove Odluke, 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 25.

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 pretežitom vlasništvu Općine.

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

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

### **Članak 26.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama ("Službeni glasnik Međimurske županije" br. 4/98).

### **Članak 27.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Međimurske županije".

**KLASA: 311-01/09-01/\_\_\_**

**URBROJ: 2109/09-10-\_\_**

**Kotoriba, \_\_. svibnja 2010.**

## **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOTORIBA**

**PREDSJEDNIK**

Općinskog vijeća

**Željko Šebeštjan, dipl.ing.**