

Na temelju članka 35. stavka 2. 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. i 38/09., 153/09 i 143/12.) i članka 31. Statuta općine Nova Kapela („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ br. 13/09. i 5/13), Općinsko vijeće Općine Nova Kapela na sjednici 5. održanoj 13. ožujka 2014. godine donijelo je >>jednoglasno<< sa **13 glasova >>ZA<<**

O D L U K U
o upravljanju i raspolaganju
nekretninama u vlasništvu Općine Nova Kapela

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se nadležnost i način postupanja tijela Općine Nova Kapela (u daljnjem tekstu: Općina), postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine. Općinski načelnik Općine Nova Kapela (u daljnjem tekstu: općinski načelnik), odnosno Općinsko vijeće Općine Nova Kapela (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:

- sjecanje, 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.

Općina može nekretnine prodati i davati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene, osim ako nije zakonom drugačije određeno. Odredba članka 3.st.1. ove Odluke ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine stječu 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 vlasničkih 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 raspolaže 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 njezinom utvrđivanja na području gdje se nekretnina nalazi. Početna cijena nekretnina utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procijeni vrijednosti Ministarstva financija- Porezna uprava ili ovlaštenog sudskog vještaka.

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 (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarske općine, površinu, te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine);
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- podatke o namjeni nekretnine (ako je određena);
- iznos i način uplate jamčevine, te obavijest o povratu odnosno uračunavanje jamčevine u kupoprodajnu cijenu;
- 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.

Jamčevina za učešće u natječaju 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 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 10.

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, ako je taj iznos veći od 1.000.000,00kuna načelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna općinski načelnik može odlučivati do najviše 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 pravu osobu, OIB ponuditelja, podatak o nekretnini za koju daje ponudu (navesti konkretnu k.č.), 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 jamčevine kao i ostale dokaze o ispunjavanju posebnih uvjeta, ako su isti traženi natječajem.

Svaki ponuditelj može se natjecati za sve nekretnine koje se izlažu prodaji i za svaku dati zasebnu ponudu.

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 na prijedlog Općinskog vijeća, odnosno Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

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 prispjeća, 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, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

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

Kupoprodajni ugovor će sadržavati odredbu da će Općina izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 15.

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 16.

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

Članak 17.

Zemljište u vlasništvu Općine, tijelo nadležno za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio 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;
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

VI. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

A) Pravo služnosti

Članak 18.

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 19.

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 će, u slučajevima kad je to opravdano, platiti Općini naknadu za osnivanje prava služnosti.

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

Članak 20.

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 21.

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 s zakonom.

Članak 22.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine osniva se javnim prikupljanjem ponuda za komercijalne i smještajne građevine, a iznimno neposrednom pogodbom za građenje infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja.

Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava građenja.

C) Založno pravo

Članak 23.

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.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

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 imovinskoopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Na sve što nije propisano ovom Odlukom i propisima iz prethodnog stavka, te dok se ne donesu posebni zakoni, analogno se, ukoliko je to moguće i primjereno, primjenjuju propisi koji se odnose na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 25.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Brodsko-posavske županije.

KLASA: 940-01/14-01/01

URBROJ: 2178/20-03-14-1

Nova Kapela, 13.ožujka 2014. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE NOVA KAPELA

Predsjednik Općinskog vijeća

Anto Žagrić