

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.) i članka 17. Statuta Općine Cerovlje („Službene novine Grada Pazina“ broj 11/09.), Općinsko vijeće Općine Cerovlje na sjednici održanoj 17. studenog 2009. godine donijelo je

O D L U K U
o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom
u vlasništvu Općine Cerovlje

Uvodna odredba

članak 1.

Ovom Odlukom ureduju se na način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Cerovlje (dalje u tekstu: Općina).

Raspolaganje nekretninama i pokretninama u smislu ove Odluke obuhvaća upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine i odlučivanje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina u vlasništvu Općine.

članak 2.

Nekretninama i pokretninama (dalje u tekstu: imovina) u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik Općine Cerovlje (dalje u tekstu: Općinski načelnik).

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine Općine koja pojedina na vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine, i ako je stjecanje i otuđivanje imovine planirano u Proračunu Općine.

Općinsko vijeće Općine Cerovlje (dalje u tekstu: Općinsko vijeće) odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine koja ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno koja je pojedina na vrijednost veća od 1.000.000 (jedan milijun) kuna od iznosa prihoda iz stavka 2. ovoga članka.

Raspolaganje imovinom

članak 3.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće imovinom Općine raspoložu pažnjom dobrog gospodara po načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti u cilju stvaranja uvjeta za gospodarski razvitak Općine, za osiguranje društvenih, komunalnih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine.

članak 4.

Upravljanje imovinom podrazumijeva umijeće gospodarenja s ciljem povećanja i povećanja vrijednosti imovine.

Stjecanje i otuđivanje imovine obuhvaća prodaju, kupnju, darovanje te zaključivanje drugih pravnih poslova koji važe im propisima nisu zabranjeni, o čemu se donosi pojedinačni akt.

Upravljanje, stjecanje i otuđivanje imovine provodi se skladno zakonskim propisima, Statutom Općine Cerovlje i ovom Odlukom.

članak 5.

O raspolaganju imovinom u smislu stavaka 2. i 3. članka 2. ove Odluke Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće donosi odluku.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka sadrži namjeru Općine za prodaju imovine, njenu bližu oznaku i početnu vrijednost (cijenu) imovine, način i rok isplate, a prema potrebi i druge podatke.

Ako Općina stječe (kupuje....) imovinu Odlukom se određuje namjera Općine za kupnju dotične imovine s naznakom cijene, rokom i načinom plaćanja, te druge podatke.

Provođenje natjeaja

članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natjeaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka raspolaganje i stjecanje imovine može se vršiti izravnom pogodbom kada je to zakonom i ovom Odlukom propisano.

članak 7.

Vrijednost imovine koja se izlaže prometu odnosno njena po etna kupoprodajna cijena (tržišna vrijednost) u natje ajnom postupku u smislu ove Odluke utvr uje se na temelju procjene koju je za tu imovinu izradio ovlašteni procjenitelj.

članak 8.

Natje aj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem raspisuje Op inski na elnik.

Natje aj sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske estice, katastarske op ine, površinu, te ostali podaci bitni za poblizu oznaku nekretnine);
 - po etni iznos kupoprodajne cijene;
 - podatke o namjeni nekretnine (ako je odre ena);
 - iznos i na in uplate garantnog pologa, te obavijest o povratu odnosno ura unavanje pologa u kupoprodajnu cijenu;
 - uvjete prvenstvenog prava kupnje ako taj uvjet postoji;
 - rok u kojem se natjecatelji obavještavaju o rezultatima natje aja;
 - rok za zaklju enje ugovora, na in i rok pla anja kupoprodajne cijene;
 - adresu i rok za podnošenje pisane ponude;
 - mjesto i vrijeme otvaranja ponuda ili mjesto i vrijeme održavanja usmenog nadmetanja;
 - mogućnost i vrijeme obilaska nekretnine;
 - uputu o dostavi dokumenata potrebnih za sudjelovanje u natje aju.
- Natje aj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

Natje aj se objavljuje se na oglasnoj plo i Op ine, oglasnim plo ama mjesnih odbora i web stranici Op ine, a obavijest o raspisivanju natje aja u dnevnom tisku ako odlukom Op inskog na elnika ili Vije a nije druga ije odre eno.

članak 9.

Osoba koja sudjeluje u natje aju, udovoljava uvjetima natje aja i prihvatiti najvišu izlicitiranu cijenu može ostvariti prvenstveno pravo kupnje određene nekretnine ako je ta okolnost za tu nekretninu navedena u natje aju i ako je pravo kupnje određeno u korist:

- vlasnika nekretnine kojem je temeljem važe eg detaljnog plana ure enja ili lokacijske dozvole zemljište koje je predmet prodaje utvr eno kao sastavni dio građevinske parcele ili
- suvlasnika nekretnine, s time da prioritet ima suvlasnik s najve im suvlasnikom dijelom i tako redom sukladno veli ini suvlasnikog udjela ili
- drugim uvjetima za ostvarivanje prvenstvenog prava kupnje u skladu s Natje ajem.

članak 10.

Natje ajni postupak provodi Komisija za promet imovinom (dalje u tekstu: Komisija) koju na vrijeme od etiri (4) godine imenuje Vije e.

Komisija ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri (3) člana.

članak 11.

Komisija ima zadatak da u skladu s objavljenim natje ajem prikupi pristigle pisane ponude na natje aj, otvori ponude i utvrdi njihovu pravovremenost i potpunost, utvrdi najpovoljnije ponu a e i o tome sastavi izvještaj kojeg dostavlja Op inskom na elniku.

Natjecatelj koji nije uspio u natje aju za nekretninu za koju ima prvenstvo pravo kupnje dužan je o itovati se na ponudu Komisije o prihva anju najviše izlicitirane cijene u roku od osam (8) dana od dana primitka ponude. Ako se u navedenom roku ne o ituje o prijedlogu komisije natjecatelj gubi pravo prvenstva kupnje.

Ukoliko je za neku nekretninu pristiglo više ponuda s istovjetnom ponu enom najvišom cijenom Komisija može za tu nekretninu izme u natjecatelja organizirati prodaju usmenim javnim nadmetanjem, s time da e po etna cijena nadmetanja biti najviša ponu ena cijena, o emu e se natjecatelji koji su u estvovali u natjecaju i ponudili isti najviši iznos cijene obavijestiti pisanim putem.

lanak 12.

Usmeno javno nadmetanje provodi se na mjestu i u vrijeme koje je objavljeno natje ajem.

Komisija zaprima prijave, utvr uje potpunost i ispravnost prijava o emu donosi odluku koju odmah javno objavljuje.

Javno nadmetanje provodi se pojedina no usmenom ponudom za svaku nekretninu pove anjem po etnog iznosa odnosno zadnje ponude.

Usmeno nadmetanje okon at ce se po isteku dvije (2) minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude.

O najpovoljnijoj ponudi izjasnit e se na upit Komisije osoba koja ispunjava uvjete za ostvarivanje prava prvenstva kupnje, nakon ega se utvr uje najpovoljniji natjecatelj.

lanak 13.

Ako se u natje ajnom postupku za neku od nekretnina prijavi samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete iz natje aja natje ajni postupak e se za tu nekretninu provesti ako Komisija ne odlu i druga ije.

lanak 14.

O svom radu Komisija vodi zapisnik kojeg potpisuju predsjednik Komisije i zapisni ar, te ovjerovitelj zapisnika kojeg izme u sebe izaberu natjecatelji kada se postupak provodi usmenim nadmetanja.

Zapisnik iz stavka 1. ovoga lanka sa kompletnom dokumentacijom Komisija dostavlja Op inskom na elniku.

lanak 15.

Na osnovu provedenog postupka Op inski na elnik donosi odluku o prodaji nekretnina najpovoljnijem natjecatelju.

Iznimno, Op inski na elnik može poništiti natje aj u cijelosti ili u jednom dijelu, bez obrazloženja. O toj okolnosti Op inski na elnik obavještava natjecatelje i Komisiju.

Ako je natjecaj proveden na temelju odluke Vije a Op inski na elnik e o ishodu natje aja obavijestiti Vije e.

lanak 16.

Natjecatelj koji je utvr en najpovoljnijim dužan je pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora najkasnije u roku od osam (8) dana ra unajuci od dana primitka obavijesti da je utvr en najpovoljnijim ponu a em.

Kupoprodajna cijena pla a se odjednom u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini u zemljišnim knjigama kupac stje e na temelju ugovora i potvrde Op ine kojom kupac dokazuje da je uplatio kupoprodajnu cijenu.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga lanka tijelo koje donosi odluku o prodaji može odobriti duži rok pla anja kupoprodajne cijene ili obro no plaćanje kupoprodajne cijene uz obvezu upisa tereta na nekretnini koja je predmet ugovora u korist Op ine, pod uvjetom da su te okolnosti navedene u natje aju.

Kad najpovoljniji natjecatelj odustane od ponude ili ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku iz stavka 1. ovoga lanka ili ne uplati ugovoreni (izlicitirani) iznos u roku utvr enim natje ajem ili kod utvr enog obro nog pla anja ne plati više od tri uzastopne rate ili zatraži i dobije raskid ugovora nema pravo na povrat upla enog garantnog pologa.

Ukoliko natjecatelj koji je utvr en kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na kupnju nekretnine stje e natjecatelj sa sljede im najve im ponu enim iznosom i dalje, prema visini ponu enog iznosa ali pod uvjetom da unutar roka od 30 dana ra unajuci od dana odustanka najpovoljnijeg natjecatelja prihvati najvišu izlicitiranu cijenu.

Raspodaganje nekretninama izravnom pogodbom

lanak 17.

Op inski na elnik odnosno Vije e mogu raspolagati nekretninama izravnom pogodbom ukoliko vlasništvo na nekretnini stje e:

- Republika Hrvatska i jedinice lokalne i podru ne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Op ine , ako je to u interesu op eg gospodarskog i socijalnog napretka Op ine;

- osoba kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgra ene gra evne estice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom ure enja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane gra evne estice;

- osoba koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez gra evinske dozvole ili drugog odgovaraju eg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila gra evinu u skladu s detaljnim planom ure enja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane gra evne estice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi gra evinsku dozvolu, te

- u drugim slu ajevima kada je to propisano zakonom.

Zakup neizgra enog gra evinskog zemljišta

lanak 18 .

Neizgra eno gra evinsko zemljište (u daljnjem tekstu: zemljište) u svom vlasništvu Op ina može dati u zakup pravnim i fizi kim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privo enja namjeni odre enoj dokumentom prostornog ure enja odnosno lokacijskom dozvolom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja gra evine niti izvo enje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima gra enja, lokacijsku dozvolu i/li bilo koji drugi akt kojim se odobrava gra enje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga lanka, na zemljištu koje se daje u zakup radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, ure aja i opreme; radi ure enja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora i radi ure enja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i sli ne namjene, dozvoljeno je izvo enje gra evinskih radova koji su nužni radi privo enja namjeni koja je svrha zakupa.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne estice, poseban uvjet javnog natje aja je izrada skice izmjere (iskol enja) po ovlaštenom geometru.

lanak 19.

Zemljište u vlasništvu Op ine daje se u zakup putem javnog natje aja. Natje aj se provodi odgovaraju om primjenom odredbi ove Odluke o provo enju natje aja za prodaju nekretnina.

lanak 20.

Trajanje zakupa odre uje se ugovorom kojeg zaklju uju Op ina i zakupnik.

Ugovorom iz stavka 1. ovog lanka utvrdit e se pravo Op ine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u sluaju potrebe privo enja zemljišta namjeni odre enoj dokumentom prostornog ure enja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve gra evine, ure aje i nasade te zemljište preda u posjed Op ini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama

lanak 21.

O zasnivanju stvarnih služnosti na nekretninama u vlasništvu Op ine, u korist vlasnika odre ene druge nekretnine ili u korist odre ene osobe odlu uje Op inski na elnik uz uvjet:

- ako je to nužno za odgovaraju e korištenje povlasne nekretnine,

- ako se time bitno ne ograni ava korištenje nekretnine u vlasništvu Op ine- poslužne nekretnine,

- ako se aktom o zasnivanju služnosti Op ini odredi isplata naknade.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, nadležno tijelo može donijeti odluku da se služnost zasniva bez plaćanja naknade.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 22.

Pravo građanina na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se zasnovati ugovorom koji odobrava Općinski načelnik.

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

Pravo građanina dodjeljuje se najpovoljnijem ponuđaču putem javnog natjeaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem uz naknadu. Natjeaj se provodi i ugovor sklapa na način i pod uvjetima istovjetnim prodaji nekretnina u vlasništvu Općine.

Pravo građanina dodjeljuje se bez natjeaja kada kad pravo građanina stječe u Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i u drugim slučajevima kada je to posebnim propisom utvrđeno.

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.

Članak 24.

Općina može stjecati nekretnine kupnjom, darovanjem ili na drugi način.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natjeaja, vode i razina o tržišnoj cijeni nekretnine ili izravnom pogodbom u slučaju kada se nekretnina može steći i samo od određeno vlasnika.

Članak 25.

Odluku o uvjetima zasnivanja služnosti, prava građanina, založnog prava ili drugih prava u vezi upravljanja imovinom donosi Općinski načelnik.

Stjecanje imovine kupnjom, darovanjem ili na druge načine donosi Općinski načelnik odnosno Vijeće primjenom članka 2. ove Odluke.

Raspolaganje pokretninama

Članak 26.

Odredbe ove Odluke analogno se primjenjuju i na raspolaganje pokretnina u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik može zavisno o vrijednosti pokretnine donijeti odluku da se natjeaj o raspolaganju pokretnina objavi na oglasnoj ploči Općine i da se početna cijena za pokretninu utvrdi u visini njezine knjigovodstvene vrijednosti.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 27.

Stručne poslove u izvršavanju prava iz ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Cerovlje.

Članak 28.

U postupku predlaganja i donošenja pojedinačnih akata te zaključivanju pravnih poslova u vezi nekretnina u vlasništvu Općine, Općinski načelnik i Vijeće polaze se od ove Odluke vode i razina da se odgovarajuće odredbe unesu u akt koji se donosi odnosno ugovore koji se zaključuju.

Sve poslovi u provedbi ove odluke i po okončanju postupka povjeravaju se Općinskom načelniku koji u ime i za račun Općine zaključuje ugovore, sporazume i druge akte, osim za one poslove koji su izriječno dani u nadležnost drugom tijelu.

Članak 29.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Cerovlje („Službene novine“ broj 18/99.).

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Grašče, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

KLASA: 406-01/09-01/03

URBROJ: 2163/06-02-02-09-1

Cerovlje, 17. studeni 2009.