

Na temelju članka 35. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01, 129/05, 109/09, 125/08 i 36/09), članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 73/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 29. Statuta Općine Lanišće („Službene novine Općine Lanišće“ broj 6/09) Općinsko vijeće Općine Lanišće na sjednici održanoj dana 09. rujna 2011. donosi

O D L U K U

o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom Općine Lanišće

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, način i postupak raspolaganja i upravljanja nekretninama i pokretninama koje su u vlasništvu Općine Lanišće (u daljnjem tekstu: Općina), te postupak stjecanja nekretnina u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Raspolaganje nekretninama u smislu ove Odluke smatra se prodaja, zasnivanje služnosti i drugih tereta, zalaganje, zakup. Sklapanje ugovora o ortaštvu i drugih pravnih poslova na teret Općine.

Upravljanje nekretninama u smislu ove Odluke obuhvaća korištenje nekretnina pažnjom dobrog gospodara, poštujući načelo zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti, a sve u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, te osiguranje socijalnih i općih interesa njenih stanovnika.

Stjecanje nekretnina u smislu ove Odluke smatra se sklapanje pravnih poslova od fizičkih ili pravnih osnovna vezanih za nekretnine, a koji se zaključuju u korist Općine.

Članak 3.

Nekretninama u vlasništvu Općine raspolaže, upravlja, koristi i stječe tijelo nadležno za njihovo, donosno Općinski načelnik i Općinsko vijeće, sukladno posebnom zakonu.

Temeljem st. 1 ovog članka Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i prodaji 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 prodaju nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i prodaja pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i prodaja nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima,

Odluku o stjecanju i prodaji nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5 % odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000000 (jedan milijun) kuna od iznosa iz stavka 2. ovog članka kao i za svaki drugi oblik gospodarenja nekretninama koji nije obuhvaćen stavkom 2. ovog članka, donosi Općinsko vijeće Općine Lanišće.

II. TEMELJENE ODREDBE

Članak 4.

Nekretnine u svom vlasništvu Općina otuđuje, daje u zakup i na drugi način s njima raspolaze na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu pod tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to zakonom izričito propisano.

Članak 5.

Tržišnom cijenom smatra se cijena koju utvrdi sudski vještak odgovarajuće struke. Početna cijena u postupku natječaja je cijena utvrđena na način iz stavka 1. ovog članka.

III.PRAVILA PROVOĐENJA NATJEČAJA

Članak 6.

Javni natječaj provodi se sustavom zatvorenih pismenih ponuda.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojemu kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kuvertama putem pošte ili osobno, s naznakom „ne otvaraj“. Iste se ponude otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 7.

Natječaj za prodaju nekretnina raspisuje načelnik

Obavijest o natječaju objavljuje se u jednom od javnih glasila - dnevnom tisku.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine i sadrži:

- Oznaku i opis nekretnine, ter adresu,
- Početni odnosno minimalni iznos kupoprodajne cijene,
- Namjenu nekretnine (ukoliko je određena),
- Naznaku da se nekretnina prodaje u viđenom stanju,
- Iznos jamčevine i način plaćanja jamčevine, te broj žiro računa na koji se ista isplaćuje,
- Rok i način isplate kupoprodajne cijene,
- Naznaku mogućnosti, odnosno vremena uvida u nekretninu (ako je zatvorena),
- Adresu, rok i način dostave ponude,
- Naznaku da porez na promet nekretnina i ostale troškove vezane za prijenos prava vlasništva nad nekretninom plaća kupac,
- Napomenu da se nepravodobne i nepotpune prijave odnosno ponude neće razmatrati.

Natječaj može sadržavati i druge uvjete u svezi s kupoprodajnom cijenom nekretnine.

Dan objave natječaja smatra se dan objavljivanja obavijesti o natječaju u dnevnom glasilu, a rok za podnošenje pismenih ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave obavijesti o natječaju.

Obavijest i natječaju i natječaj objavljuju se istog dana.

Članak 8.

Sudionik o nadmetanju u ponudi treba dostaviti slijedeće:

- Ime, prezime, adresu stanovanja, odnosno tvrtku i sjedište,
- Presliku domovnice, odnosno izvod iz sudskog ili obrtnog registra,
- Oznaku pojedinačne cijene nekretnine za koju se nadmeće,
- Iznos pojedinačne cijene koju nudi, s time da ne može biti niža od utvrđene početne cijene,
- Dokaz o uplati jamčevine.

Kod prijave na natječaj kandidati su dužni položiti jamčevinu, koja ne može manja od 10% od iznosa početne visine kupoprodaje cijene. Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

Kandidatima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana izvršenog izbora, a kandidatu koji je u natječaju uspio jamčevina se obračunava u kupoprodajnu cijenu.

Jamčevina iz stavaka 2. i 3. ovog članka natjecateljima se vraća, odnosno obračunava u visinu kupoprodajne cijene bez spava na kamatu.

Članak 9.

Ukoliko na natječaj pristigne samo jedna ponuda, utvrdit će se da se nekretnina prodaje odnosnom kandidatu po cijeni koju je isti ponudio, koja ne može biti niža od početne cijene, a ukoliko je postiglo više ponuda, utvrdit će se najviši iznos ponuđene cijene, te se donosi odluka o prodaji nekretnine kandidatu koji je temeljem najviše ponuđene cijene ispunio i ostale uvijete za kupnju nekretnine propisane natječajem.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretnina Općine pridržava pravo da ne prihvati niti jednu ponudu, odnosno ako smatra da niti jedna ponuda nije zadovoljavajuća.

Članak 10.

Općinsko vijeće Općine Lanišće imenovat će posebnu komisiju od 3 člana (predsjednika i dva člana) kojoj će dati ovlaštenje za otvaranje ponuda, te za obavljanje svih pripremnih radnji u postupku koji prethodi donošenju odluke o prodaji nekretnina.

Članak 11.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik, te se temeljem istoga svim kandidatima dostavlja obavijest o rezultatima natječaja, odnosno najpovoljnijoj ponudi.

U slučaju prispjeca ponuda nakon roka, kao i u slučaju da na natječaj pristignu ponude koje ne sadrže sve elemente, odnosno uvjete iz natječaja, zapisnički će se konstatirati da se te ponude odbacuju, te da se neće razmatrati.

Na obavijest iz stavka 1. ovog članka može se podnijeti prigovor nadležnom za raspolaganje nekretninama Općine u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti.

Zaključak tijela nadležnog za raspolaganje nekretninama Općine po prigovoru u smislu stavka 3. ovog članka dostavlja se zainteresiranim strankama, te se taj akt smatra konačnim

aktom. Temeljem istog zaključka tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine donosi odluku o prodaji nekretnine.

Ukoliko prigovora u smislu stavka 3. ovog članka nije bilo, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine donosi odluku o prodaji nekretnine najpovoljnijem ponuđaču.

Članak 12.

Po okončanju postupka natječaja, sukladno rezultatu tog postupka i u skladu sa konačnim aktom tijela nadležnog za raspolaganje nekretninama Općine u smislu stavaka 4. i 5. članka 11. ove Odluke, zaključuje se kupoprodajni ugovor,

Ugovor iz st.1 ovog članka sklapa u ime Općine Lanišće Općinski načelnik.

Članak 13.

Pravo preče kupnje-prvokupa u postupku natječaja za prodaju nekretnine priznat će se uz uvjet prihvata najpovoljnije cijene, a uz ispunjavanje i ostalih uvjeta iz natječaja, u slijedećim slučajevima:

- Suvlasnicama nekretnine kada se prodaji izlaže poseban odnosno suvlasnički dio nekretnine, s time da prioritet ima suvlasnik s najvećim suvlasničkim dijelom , i tako, radom, a ukoliko suvlasnici imaju iste suvlasničke dijelove prioritet ima onaj suvlasnik koji je ponudio veću cijenu za kupnju suvlasničkog dijela,
- Najmoprimcima zgrade ili posebnog dijela zgrade kada se prodaji izlaže poseban dio zgrade,
- Zakupcima građevinskog zemljišta, koje isto koriste temeljem valjanog pravnog osnova,
- Vlasniku susjednog zemljišta u slučaju kad je prostorno-planskom dokumentacijom, odnosno provedbenim članom izričito predviđeno oblikovanje nove parcele na zemljištu u vlasništvo općine ako je površina tog zemljišta manja od 50% površine nove parcele ili ako je takvo oblikovanje moguće prema urbanističkoj regulativi , a što se dokazuje lokacijskom dozvolom,
- U ostalim slučajevima koje utvrdi tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine, a za koje postoji opravdanost.

Članak 14.

Kod prodaje nekretnina, kupac je dužan prije sklapanja kupoprodajnog ugovora, a temeljem dostavljene konačne odluke o prodaji nekretnine, u roku 15 dana od prijama iste, platiti ugovorenu-kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu , te troškove utvrđene u članku 7. stavku 1. alineja 11. ove Odluke.

Nakon predočenja dokaza o uplati iz stavka 1. ovog članka, kupac potpisuje i preuzima kupoprodajni ugovor.

Članak 15.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine može u slučaju opravdanih razloga (socijalnih, materijalnih, zdravstvenih i slično) odobriti kupcu obročnu otplatu kupoprodajne cijene s time da kupac stječe pravo uknjižbe vlasništva nakon isplate posljednje obročne rate.

Članak 16.

Postupak natječaja se ponavlja ukoliko:

- Kupac u roku iz članka 14. stavka 1. ove Odluke ne plati kupoprodajnu cijenu u ostale troškove, pri čemu Općina zadržava uplaćenu jamčevinu na ime pokrića troškova vezanih za provođenje natječaja,
- Se kupac ne odazove sklapanju kupoprodajnog ugovora, a platio je kupoprodajnu cijenu i troškove, pri čemu općina zadržava dio sredstava vezanih za pokriće troškova iz članka 7. stavka 1. alineje 11. ove Odluke, a isti je ujedno bio i jedini ponuditelj za predmetnu nekretninu.

U slučaju iz stavka 1. alineja 1. i 2. ovog članka, ukoliko je za predmetnu nekretninu zaprimljeno više pravovaljanih ponuda koje odgovaraju svim uvjetima iz natječaja, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine donijeti će odluku o prodaji nekretnine prvom sljedećem najpovoljnijem ponuđaču.

IV. ZASNIVANJE STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINAMA

Članak 17.

Kod odlučivanja o zahtjevima za zasnivanje prava stvarne ili osobne služnosti pravnim poslom nad nekretninama u vlasništvu Općine, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama Općine će razmatrati opravdanost zahtjeva na način da prije objave natječaja utvrdi:

- Da je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- Da se time bitno ne narušava odnosno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine kao poslužne nekretnine,
- Početnu visinu naknade za uspostavljanje služnosti.

Natječaj u smislu stavka 1. ovog članka provodi se na način i po postupku koji je utvrđen ovom Odlukom i za prodaju nekretnina.

Članak 18.

Zamjena nekretnine ili dijela nekretnine u vlasništvu Općine za nekretnine u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe, razvrstane u suvlasničke zajednice i drugi oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine obavljaju se shodno odredbama ove Odluke kojima je reguliran postupak javnog natječaja koji se odnose na prodaju.

V. PRAVILA PROVOĐENJA NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I JAVNIH POVRŠINA

Članak 19.

Građevinsko zemljište i javne površine daju se u zakup na osnovi javnog natječaja, shodno odredbama ove Odluke, koje reguliraju prodaju nekretnina u vlasništvu Općine.

Prvo prvenstvenog zakupa zemljišta i javnih površina iz stavka 1. ovog članka imaju postojeći zakupci, koji iste koriste temeljem valjanog pravnog posla, te izvršavaju sve obveze preuzete prema Općini kao zakupodavcu.

Prvenstvo pravo zakupa postojeći zakupci ostvaruju pod uvjetima prihvaćanja najpovoljnije cijene, a uz ispunjavanje i ostalih uvjeta iz natječaja.

Članak 20.

Ugovor o zakupu za zemljište iz članka 20. ove Odluke sklapa se na rok koji ne može biti kraći od 1 godine, niti duži od 3 godine.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka može se produžavati i nakon isteka roka zakupa, a do trenutka privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom ili lokacijskom dozvolom.

Članak 21.

Daje se ovlaštenje Općinskom načelniku da u ime Općine Lanišće zaključuje sve ugovore i druge pojedinačne pravne poslove koji se temelje na ovoj Odluci.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 22.

Odredbe ove Odluke na odgovarajući način primjenjuju se i na stjecanje prava vlasništva nekretnina na području Općine Lanišće od strane državljana zemalja članica Europske unije, sve temeljem posebnog Zakona.

Članak 23.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u službenim novinama Općine Lanišće.

Klasa: 406-01/11-01/01
Urbroj: 2106/02-01-11-1
Lanišće, 09 . rujna 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LANIŠĆE

Predsjednik:
Vlado Črnac