

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, i 79/06), članka 33. Statuta Općine Kneževi Vinogradi (Službeni glasnik 2/09), Općinsko vijeće Općine Kneževi Vinogradi na svojoj 4.sjednici, održanoj 23.11.2009.godine, donijelo je

ODLUKU

O uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi

I

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi (u daljnjem tekstu: Općina).

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, uvjeti, način i postupci davanja u zakup javnih površina, poslovnog prostora, prodaja parcela u poslovno-poduzetničkoj i rekreativnoj zoni, te raspolaganja stanovima u vlasništvu Općine uređuju se posebnim odlukama.

U smislu st. 1. ovog članka, ovom Odlukom propisuju se pravila i to:

1. načini i uvjeti prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine,
2. načini i uvjeti davanja u zakup građevinskog zemljišta, koje se koristi kao poljoprivredno do privođenja prostorno-planskoj namjeni i drugog građevinskog zemljišta,
3. ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Pod građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i uređeno, kao i neizgrađeno zemljište koje je obuhvaćeno važećim dokumentima prostornog uređenja, predviđeno za građenje građevine i građenje i uređenje javnih i zelenih površina, a nalazi se unutar građevinskih područja svih mjesta i naselja koja administrativno pripadaju Općini.

Članak 3.

Nositelj vlasničkih ovlasti u ime Općine Kneževi Vinogradi nad nekretninama u vlasništvu Općine je Općinski načelnik.

Općinski načelnik upravlja nekretninama na načelima zakonitosti, svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

Općinski načelnik raspolaže nekretninama čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % prihoda bez primitaka proračuna Općine u prethodnoj godini, a Općinsko vijeće nekretninama čija vrijednost prelazi 0,5 % prihoda bez primitaka proračuna Općine u prethodnoj godini .

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka za Općinskog načelnika i Općinsko vijeće obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine.

Članak 4.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori i u drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o stjecanju nekretnina donosi Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno stavku 2 čl.3.

Odluka iz prethodnog članka mora biti obrazložena.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje se na temelju prethodno provedenog javnog natječaja, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine, a iznimno se ugovor o kupnji nekretnine može zaključiti izravnom pogodbom u onim slučajevima kada se nekretnina stječe samo od određenog vlasnika, te kada to predviđaju posebni zakonski propisi o nabavci roba i usluga.

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I DRUGIH NEKRETNINA

Članak 5.

Nekretnina u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi može se prodati:

1. radi osiguranja sredstava za financiranje kapitalnih investicija Općine Kneževi Vinogradi;
2. radi rekonstrukcije postojeće građevine ili izgradnje nove na lokaciji u kojoj se nalazi poslovni prostor sukladno namjeni utvrđenoj prostornim planom;
3. ako je Općina vlasnik nekretnine u idealnom dijelu;
4. ako je nekretnina u ruševnom odnosno derutnom stanju, pa je nužno ulaganje znatnijih financijskih sredstava u uređenje;
5. u drugim slučajevima određenim posebnom odlukom Općinskog Načelnika, odnosno Općinskog vijeća sukladno članku 3 stavak 3. ove Odluke.

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja, objavljenog na oglasnim pločama mjesta Općine (gdje se nekretnina nalazi), kao i u dnevnom tisku.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotima.

Odluku o raspisivanju i provođenju natječaja za prodaju donosi Općinski načelnik.

Članak 7.

Zemljište u vlasništvu Općine može se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% planirane građevne čestice i 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 se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevnu dozvolu.

Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno stavku 2 članka.3 , također može donijeti odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema tržišnoj cijeni i to u sljedećim slučajevima:

1. Za usklađenje (legalizaciju) građevina izgrađenih na građevinskom zemljištu u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, ukoliko postoje zakonski uvjeti za priznanje prava vlasništva građenjem u sudskom postupku;
2. Radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od 1/2 dijela, u sudskom postupku;
3. Radi zamjene nekretnina u postupku formiranja građevinske parcele utvrđene detaljnim urbanističkim planom ili lokacijske dozvole utvrđene dokumentom prostornog uređenja;

U slučajevima navedenim u prethodnom stavku, podstavak 1 i 2., i odluku o sklapanju sudske nagodbe sukladno stavku 2. članka 3. donosi Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće.

Članak 8.

Početnu prodajnu cijenu koja predstavlja trenutnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuje Općinski načelnik na temelju očitovanja Porezne uprave.

Početna prodajna cijena, utvrđena sukladno prethodnom stavku, je početna prodajna cijena za prvi javni natječaj.

Za oglašavanje prodaje nekretnina drugi puta može se početna prodajna cijena umanjiti za 10 %, treći puta za narednih 20%, a za četvrti puta narednih 30%.

Članak 9.

Postupak otvaranja ponuda provodi Komisija za otvaranje ponuda koja ima predsjednika i dva člana.

Komisiju iz prethodnog stavka imenuje Općinski načelnik za svaki slučaj raspisivanja javnog natječaja.

Članak 10.

Rok za podnošenje ponuda po raspisanom javnom natječaju ne može se utvrditi u vremenu kraćem od 8 dana od dana objave.

Članak 11.

Tekst objave javnog natječaja sadrži osobito:

1. adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku nekretnine,
2. iznos početne prodajne cijene
3. rokove i način plaćanja,
4. iznos jamčevine,
5. odredbu da se nekretnina prodaje u viđenom stanju,
6. rok za podnošenje ponuda,
7. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
8. popis dokaza i isprava koje treba priložiti uz ponudu,
9. kriterij za odabir najpovoljnijeg ponuditelja,
10. odredbu o pravu prvootkupa trenutnog zakupnika – korisnika uz prihvrat najpovoljnije ponude,
11. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji ima dug prema Općini Kneževi Vinogradi, po bilo kom osnovu,
12. odredbu o vraćanju jamčevine ponuditeljima koji nisu uspjeli u ponudi,
13. odredbu o izboru ponuditelja u slučaju odustanka,
14. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko isti ne potpiše ugovor o kupoprodaji,
15. odredbu o pridržavanju prava prodavatelja o neprihvatanju niti jedne ponude,
16. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati.

Natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete i podatke u svezi nekretnine koja je predmet javnog natječaja.

Članak 12.

Obvezna uplata jamčevine po raspisanom Natječaju ne može se utvrditi u iznosu manjem od 5 % početne prodajne cijene.

Kupoprodajna vrijednost se uplaćuje u gotovom, osim kupoprodajne vrijednosti građevinskog zemljišta za izgradnju stambenih objekata koja se može platiti na maksimalno 36 obroka, pod uvjetom da se u gruntovnim knjigama izvrši zabilježba zabrane otuđenja do izvršenja posljednje uplate.

Ukoliko se plaćanje utvrđuje na obroke, prvi obrok koji se mora uplatiti prije potpisa ugovora, ne može biti u iznosu manjem od 20 % ukupno ugovorene cijene.

Članak 13.

Ukoliko Općinski načelnik donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja na zahtjev zainteresirane stranke, stranka snosi troškove raspisivanja i objavljivanja natječaja.

Članak 14.

Pismena prijava najmanje mora obvezno sadržavati:

- presliku osobne iskaznica, ukoliko je ponuditelj fizička osoba,
- presliku rješenja o upisu u sudski registar za pravne osobe odnosno obrtni registar,
- visinu ponuđene cijene,

- adresu prebivališta, odnosno sjedišta,
- potvrdu o ne dugovanju prema Općini Kn.Vinogradi, po bilo kom osnovu,
- dokaz o uplati jamčevine,
- drugi dokazi traženi u natječaju.

Članak 15.

Natječaj se može provesti kada na istom sudjeluje i samo jedan ponuditelj, sukladno važećim zakonskim propisima.

Članak 16

Ukoliko na Natječaj stignu dvije ili više ponuda s jednakim ponuđenim iznosom ili s mogućim odstupanjem od 10 % od najviše ponuđene cijene, povoljnija je ponuda koja nudi bolji program ulaganja, odnosno ispunjava druge kriterije utvrđene u natječaju.

U slučaju prodaje građevinskih čestica za gradnju stambenih objekata, povoljnija je ona ponuda koja ima prednost prema navedenim uvjetima i kriterijima iz natječaja uz uvjet da se prihvati najviša ponuđena cijena.

Članak 17.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, ne bira se drugi najpovoljniji ponuditelj, već se raspisuje novi natječaj, osim ako je sljedeći najpovoljniji ponuditelj ponudio kupoprodajnu cijenu unutar 10 % u odnosu na prvoodabranog.

Novi natječaj neće se ponoviti i u slučaju da je bilo tko od ponuditelja odustao od svoje ponude prije otvaranja ponuda, uz pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ukoliko odabrani ponuditelj odustane od svoje ponude gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 18.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno stavku 2. članka 3.

Članak 19.

Na odluku iz prethodnog članka nezadovoljni ponuditelj ima pravo prigovora u roku od osam dana od dana dostave odluke, koji podnosi Općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću, ovisno tko je donio odluku o odabiru.

Odluka o prigovoru je konačna.

Članak 20.

Općina Kneževi Vinogradi i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji nekretnine najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave konačne odluke najpovoljnijem ponuditelju.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj ne potpiše ugovor o kupoprodaji u gore navedenom roku, smatrat će se da je odustao od potpisivanja istog, te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, dok će se natječaj za prodaju predmetne nekretnine ponoviti.

III. NAČINI I UVJETI DAVANJA U ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, KOJE SE KORISTI KAO POLJOPRIVREDNO DO PRIVOĐENJA PROSTORNO-PLANSKOJ NAMJENI I DRUGOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 21.

Općina može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. U svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;
2. Radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;

3. Radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Članak 22.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u članku 21. točka 1. i 2. potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Općina Kneževi Vinogradi može dati u zakup radi poljoprivredne obrade ono zemljište koje se nalazi van građevinske zone, kao i ono unutar, a koje još nije privedeno prostorno-urbanističkoj namjeni.

Članak 23.

Zemljište koje je do sada bilo isparcelirano od strane mjesnih odbora (mjesnih zajednica) i korišteno kao vrtovi, a do donošenja ove Odluke nije privedeno prostorno-urbanističkoj namjeni, niti je u programu Općine i mjesnog odbora o stavljanju u namjenu, davat će se u zakup posebno po podijeljenim parcelama, a ne u cijelosti po ukupnoj površini katastarske čestice.

Površinu takvih pojedinačnih parcela utvrdit će Jedinostveni upravni odjel..

Članak 24.

Odluku o raspisivanju natječaja za zakup donosi Općinski načelnik Općine Kneževi Vinogradi.

Članak 25.

Natječaj za zakup zemljišta objavljuje se na Oglasnoj ploči Općine Kneževi Vinogradi i oglasnim pločama mjesnog odbora na kojem se zemljište nalazi, kao i u dnevnom tisku i na web stranici Općine.

Članak 26.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotima.

Članak 27.

Početnu cijenu zakupa utvrđuje Općinski načelnik uz očitovanje nadležne Porezne uprave.

Članak 28.

Postupak otvaranja ponuda provodi Komisija za otvaranje ponuda koja ima predsjednika i dva člana.

Komisiju iz prethodnog stavka imenuje Općinski načelnik .

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Općinski načelnik na prijedlog Komisije iz st.1 ovog članka u roku od 30 dana od dana zaključenja natječaja.

Članak 29.

Rok za dostavu ponuda ne može biti manji od 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 30.

Tekst natječaja sadrži:

1. br.kč. koja se daje u zakup, površinu, katastarsku kulturu;
2. iznos početne cijene zakupa;
3. iznos jamčevine;
4. rok za podnošenje ponuda;
5. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda;
6. popis dokaza i isprava koje treba priložiti uz ponudu;
7. odredbu da se najpovoljnijom smatra ponuda s najvišim ponuđenim iznosom;

8. odredbu o pravu zakupa dosadašnjeg zakupnika – korisnika uz prihvrat najpovoljnije ponude;
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji ima dug prema Općini Kneževi Vinogradi bilo po kom osnovu;
10. odredbu o vraćanju jamčevine ponuditelju koji nisu uspjeli u natječaju;
11. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća ponuditelju ako isti ne potpiše ugovor;
12. odredbu o pridržavanju prava zakupodavatelja neprihvatanja niti jedne ponude
13. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
14. odredbu o pridržavanju prava prodavatelja o neprihvatanju niti jedne ponude.

Natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete i podatke u svezi poljoprivrednog zemljišta koji je predmetom natječaja.

Članak 31.

Obavezna uplata jamčevine po raspisanom natječaju ne može se utvrditi u iznosu manjem od 5%, a niti višem od 25 % početne cijene zakupa.

Članak 32.

Pravo podnošenja ponuda imaju sve pravne i fizičke osobe, osim one temeljem članka 30.točke 9. ove Odluke, a prednost ima:

1. suvlasnik čestice,
2. dosadašnji korisnik,
3. vlasnik čestice koja neposredno graniči s navedenom česticom, a istu obrađuje ili se koristi podnositelj ponude;
4. ponuditelj koji se bavi ratarskom proizvodnjom i za to ima potrebnu mehanizaciju ako se radi o čestici za poljoprivrednu obradu;
5. stvarno boravi na području Općine Kneževi Vinogradi, a ponajprije u mjestu gdje se nalazi čestica iz natječaja;

Članak 33.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup na rok do 5 godine s mogućnošću otkaza ugovora ako se steknu uvjeti za privođenje prostorno-urbanističkoj namjeni.

Otkazni rok u slučaju iz st.1 ove Odluke jeste do skidanja usjeva, ako se nalaze u trenutku otkaza na zemljištu, u suprotnome u roku od 10 dana.

Zemljište dano u zakup može se dati djelomično u podzakup, samo uz suglasnost Općinskog Načelnika, s tim da zakup Općini plaća zakupac s kojim Općina ima ugovor.

Članak 34.

Uložene agrotehničke mjere u slučaju otkaza ugovora nadoknađuju se.

Članak 35.

Zakup za zemljište iz članka 21. točke 1.i 2 plaća se godišnje, za prvu godinu u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, a svaku narednu godinu do 01.07.

Zakup za nekretnine iz članka 21. točke 3. plaća se polugodišnje i to sljedećim redoslijedom:

- za prvu godinu plaćanja zakupa 50 % plaća se danom sklapanja ugovora, a 50 % do 01.08, odnosno 01.12,
- za svaku narednu proizvodnu godinu iz ugovora do 01.12. i 01.08.

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 36.

Općina može zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice;
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima; Zamjena nekretnina obavlja se prema tržišnoj vrijednosti, sukladno čl. 8. ove Odluke.

Članak 37.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj, ili u korist određene osobe.

Ugovor o osnivanju služnosti zaključuje se na rok koji određuje Općinski načelnik, a ugovorom se utvrđuje prava Općine da ukine osnovanu služnost i prije isteka roka na koji je osnovana, ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrđuje Općinski načelnik.

Članak 38.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Rok na koji se osniva pravo građenja, i visinu naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se pojedinačnom odlukom Općinski načelnik.

Članak 39.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Općinski načelnik može iznimno dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo), ako je to u interesu za ostvarivanje funkcija Općine, a pod time se podrazumijeva i interes trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 40.

Općinsko vijeće može na prijedlog Općinskog Načelnika donijeti odluku da se nekretnine u vlasništvu Općine unesu u temeljni kapital trgovačkog društva, te tako steknu udjeli ili dionice tog trgovačkog društva, a sve na način i pod uvjetima propisanim Zakonom i Statutom.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti odredbe Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Kneževi Vinogradi Službeni glasnik Općine Kneževi Vinogradi 5/07, 1/09.

Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Kneževi Vinogradi“.

Klasa: 947-01/09-01/1
Urbroj:2100/06-01-01/09-01
Kn.Vinogradi,23.11.2009.

**PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Stojan Petrović dipl.iur.**