

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 28. Statuta Općine Orle („Glasnik Zagrebačke županije“ broj 04/18, 14/20), Općinsko vijeće Općine Orle na 24. sjednici održanoj 14.12. 2020. godine donijelo je

O D L U K U

o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Orle u 2021. godini

Uvodna odredba

Članak 1.

Ovom Odlukom ureduju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Orle (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 Orle (dalje u tekstu: Općinski načelnik). Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine 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 otuđivanju imovine, iako je stjecanje i otuđivanje imovine planirano u Proračunu Općine. Općinsko vijeće Općine Orle (dalje u tekstu: Općinsko Vijeće) odlučuje o stjecanju i otuđenju imovine čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000 000 (jedanmilijun) kuna od iznosa prihoda iz stavka 2. ovoga članka.

Raspolaganje imovinom

Članak 3.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće imovinom Općine raspolažu 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 očuvanja i povećanja vrijednosti imovine. Stjecanje i otuđivanje imovine obuhvaća prodaju, kupnju, darovanje te zaključivanje drugih pravnih poslova koji važećim propisima nisu zabranjeni, o čemu se donosi pojedinačni akt. Upravljanje, stjecanje i otuđivanje imovine provodi se skladno zakonskim propisima, Statutom Općine Orle 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, načini 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 natječaja

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja 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 početna kupoprodajna cijena (tržišna vrijednost) u natječajnom postupku u smislu ove Odluke utvrđuje se na temelju procjene koju je za tu imovinu izradio ovlašteni procjenitelj.

Članak 8.

Natječaj za prodaju nekretnina prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem raspisuje Općinski načelnik. Natječaj sadrži: - oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarske općine, površinu, te ostali podaci bitni za pobližu oznaku nekretnine); - početni iznos kupoprodajne cijene; - podatke o namjeni nekretnine (ako je određena); - iznos i način uplate garantnog pologa, te obavijest o povratu odnosno uračunavanje pologa u kupoprodajnu cijenu; - uvjete prvenstvenog prava kupnje ako taj uvjet postoji; - rok u kojem se natjecatelji obavještavaju o rezultatima natječaja; - rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja 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 natječaju. Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

Natječaj se objavljuje se na oglasnoj ploči Općine, oglasnim pločama mjesnih odbora i web stranici Općine, a obavijest o raspisivanju natječaja u dnevnom tisku ako odlukom Općinskog načelnika ili Vijeća nije drugačije određeno.

Članak 9.

Osoba koja sudjeluje u natječaju, udovoljava uvjetima natječaja i prihvatiti najvišu izlicitiranu cijenu može ostvariti prvenstveno pravo kupnje određene nekretnine ako je ta okolnost za tu nekretninu navedena u natječaju i ako je pravo kupnje određeno u korist: - vlasnika nekretnine kojem je temeljem važećeg detaljnog plana uređenja ili lokacijske dozvole zemljište koje je predmet prodaje utvrđeno kao sastavni dio građevinske parcele ili - suvlasnika nekretnine, s time da prioritet ima suvlasnik s najvećim suvlasničkim dijelom i tako redom sukladno veličini suvlasničkog udjela ili - drugim uvjetima za ostvarivanje prvenstvenog prava kupnje u skladu s Natječajem.

Članak 10.

Natječajni postupak provodi Komisija za promet imovinom (dalje u tekstu: Komisija) koju na vrijeme od četiri (4) godine imenuje Vijeće. Komisija ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri (3) člana.

Članak 11.

Komisija ima zadatak da u skladu s objavljenim natječajem prikupi pristigle pisane ponude na natječaj, otvori ponude i utvrdi njihovu pravovremenost i potpunost, utvrdi najpovoljnije ponuđače i o tome sastavi izvještaj kojeg dostavlja Općinskom načelniku. Natjecatelj koji nije uspio u natječaju za nekretninu za koju ima prvenstvo pravo kupnje dužan je očitovati se na ponudu Komisije o prihvaćanju najviše izlicitirane cijene u roku od osam (8) dana od dana primitka ponude. Ako se u navedenom roku ne očituje o prijedlogu komisije natjecatelj gubi pravo prvenstva kupnje.

Ukoliko je za neku nekretninu pristiglo više ponuda s istovjetnom ponuđenom najvišom cijenom Komisija može za tu nekretninu između natjecatelja organizirati prodaju usmenim javnim nadmetanjem, s time da će početna cijena nadmetanja biti najviša ponuđena cijena, o čemu će se natjecatelji koji su učestvovali u natječaju i ponudili isti najviši iznos cijene obavijestiti pisanim putem.

Članak 12.

Usmeno javno nadmetanje provodi se na mjestu i u vrijeme koje je objavljeno natječajem. Komisija zaprima prijave, utvrđuje potpunost i ispravnost prijave o čemu donosi odluku koju odmah javno objavljuje. Javno nadmetanje provodi se pojedinačno usmenom ponudom za svaku nekretninu povećanjem početnog iznosa odnosno zadnje ponude. Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije (2) minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude. O najpovoljnijoj ponudi izjasnit će se na upit Komisije osoba koja ispunjava uvjete za ostvarivanje prava prvenstva kupnje, nakon čega se utvrđuje najpovoljniji natjecatelj.

Članak 13.

Ako se u natječajnom postupku za neku od nekretnina prijavi samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete iz natječaja natječajni postupak će se za tu nekretninu provesti ako Komisija ne odluči drugačije.

Članak 14.

O svom radu Komisija vodi zapisnik kojeg potpisuju predsjednik Komisije i zapisničar, te ovjervitelj zapisnika kojeg između sebe izaberu natjecatelji kada se postupak provodi usmenim nadmetanja. Zapisnik iz stavka 1. ovoga članka sa kompletnom dokumentacijom Komisija dostavlja Općinskom načelniku.

Članak 15.

Na osnovu provedenog postupka Općinski načelnik donosi odluku o prodaji nekretnina najpovoljnijem natjecatelju. Iznimno, Općinski načelnik može poništiti natječaj u cijelosti ili u jednom dijelu, bez obrazloženja. O toj okolnosti Općinski načelnik obavještava natjecatelje i Komisiju. Ako je natječaj proveden na temelju odluke Vijeća Općinski načelnik će o ishodu natječaja obavijestiti Vijeće.

Članak 16.

Natjecatelj koji je utvrđen najpovoljnijim dužan je pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora najkasnije u roku od osam (8) dana računajući od dana primitka obavijesti da je utvrđen najpovoljnijim ponuđačem. Kupoprodajna cijena plaća se odjednom u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora. Upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini u zemljišnim knjigama kupac stječe na temelju ugovora i potvrde Općine kojom kupac dokazuje da je uplatio kupoprodajnu cijenu. Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka tijelo koje donosi odluku o prodaji može odobriti duži rok plaćanja kupoprodajne cijene ili obročno plaćanje kupoprodajne cijene uz obvezu upisa tereta na nekretnini koja je predmet

ugovora u korist Općine, pod uvjetom da su te okolnosti navedene u natječaju. Kad najpovoljniji natjecatelj odustane od ponude ili ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku iz stavka 1. ovoga članka ili ne uplati ugovoreni (izlicitirani) iznos u roku utvrđenim natječajem ili kod utvrđenog obročnog plaćanja ne plati više od tri uzastopne rate ili zatraži i dobije raskid ugovora nema pravo na povrat uplaćenog garantnog pologa. Ukoliko natjecatelj koji je utvrđen kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na kupnju nekretnine stječe natjecatelj sa sljedećim najvećim ponuđenim iznosom i dalje, prema visini ponuđenog iznosa ali pod uvjetom da unutar roka od 30 dana računajući od dana odustanka najpovoljnijeg natjecatelja prihvati najvišu izlicitiranu cijenu.

Raspologanje nekretninama izravnom pogodbom

Članak 17.

Općinski načelnik odnosno Vijeće mogu raspolagati nekretninama izravnom pogodbom ukoliko vlasništvo na nekretnini stječe: - 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, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine; - osoba 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; - osoba 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.

Zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta

Članak 18.

Neizgrađeno građevinsko zemljište (u daljnjem tekstu: zemljište) u svom vlasništvu Općina može dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja odnosno lokacijskom dozvolom. Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/li bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje. Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme; radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora i radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa. Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geometru.

Članak 19.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja. Natječaj se provodi odgovarajućom primjenom odredbi ove Odluke o provođenju natječaja za prodaju nekretnina.

Članak 20.

Trajanje zakupa određuje se ugovorom kojeg zaključuju Općina i zakupnik. Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni

sve građevine, uređaje i nasade te zemljište preda u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama

Članak 21.

O zasnivanju stvarnih služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, u korist vlasnika određene drugenekretnineiliukoristodređeneosobeodlučujeOpćinski načelnikuzuvjet: -ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine, -ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine-poslužne nekretnine, -ako se aktom o zasnivanju služnosti Općini 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 plaćanje naknade. O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 22.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se zasnovati ugovorom koji odobrava Općinski načelnik. Pravo građenja 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 građenja dodjeljuje se najpovoljnijem ponuđaču putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim javnim nadmetanjem uz naknadu. Natječaj se provodi i ugovor sklapa na način i pod uvjetima istovjetnim prodaji nekretnina u vlasništvu Općine. Pravo građenja dodijelit će se bez natječaja kada kad pravo građenja stječu 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 natječaja, vodeći računa o tržišnoj cijeni nekretnine ili izravnom pogodbom u slučaju kada se nekretnina može steći samo od određenog vlasnika.

Članak 25.

Odluku o uvjetima zasnivanja služnosti, prava građenja, 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 natječaj 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 Jedinštveni upravni odjel Općine Orle.

Članak 28.

U postupku predlaganja i donošenja pojedinačnih akata te zaključivanju pravnih poslova u vezi nekretnina u vlasništvu Općine, Općinski načelnik i Vijeće polazit će od ove Odluke vodeći računa 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 izrijekom 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 Orle .

Članak 30.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Glasniku Zagrebačke županije.

KLASA:021-05/20-01/06

URBROJ:238/36-01-20-05

Orle,14.12.2020.



PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Andrija Ščrbak, struč.spec.ing.logist.