

# Općina Punat

26.

## Članak 6.

Na temelju članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» broj 91/96), članka 11. i 64. Statuta Općine Punat («Službene novine» broj 12/94), općinsko Poglavarstvo Općine Punat, na sjednici 11. ožujka 1998. godine donosi

### ODLUKU

#### o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama

#### I. UVODNE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju pravila postupanja tijela Općine Punat (u nastavku Općine) u vezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine, uključujući i javne površine, izuzevši postupka davanja u najam stanova i postupka davanja u zakup poslovnih prostora, koji se postupci reguliraju posebnim općinskim aktima.

##### Članak 2.

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

- a) pravila u vezi stjecanja nekretnina, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama;
- b) pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina;
- c) pravila provođenja natječaja za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina;
- d) pravila u vezi s ostvarivanjem i zasnivanjem drugih prava na nekretnine.

#### II. TEMELJNE ODREDBE

##### a) Pravila u vezi sa stjecanjem nekretnina, raspolaganja i upravljanja nekretninama

##### Članak 3.

Nekretnine Općina stječe, otuđuje, daje u zakup i na drugi način njima raspolaže na temelju javnih natječaja i uz naknadu utvrđenu na tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kada je to Zakonom ili ovom Odlukom izričito propisano.

##### Članak 4.

Ako je Općina zbog posebnih razloga zainteresirana za stjecanje konkretne, točno određene nekretnine, u postupku stjecanja vlasništva primijenit će se postupak izravne pogodbe, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

##### Članak 5.

Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina, obavit će se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom, u slučaju iz članka 4. ove Odluke, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

U slučaju kada je provedbenim, odnosno drugim odgovarajućim prostornim planom izričito predviđeno oblikovanje nove parcele, vlasniku susjednog zemljišta prodati će se izravnom pogodbom zemljište u vlasništvu Općine predviđeno za oblikovanje nove parcele, ako je površina toga zemljišta manja od 50% površine nove parcele.

U smislu stavka 1. ovog članka može se postupiti i u slučaju ako takvo oblikovanje nove parcele nije izričito predviđeno, ali je moguće prema urbanističkoj regulativi, a što se dokazuje lokacijskom dozvolom.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka zemljište će se prodati, odnosno, može se prodati samo uz uvjet da kupac prihvaća tržišnu cijenu.

##### Članak 7.

Dijelovi trgova, ulica i drugih javnih površina mogu se dati u zakup samo ako se time ne narušava temeljna namjena tih površina.

Javna površina uz poslovni prostor može se dati u zakup korisniku poslovnog prostora izravnom pogodbom, uz uvjet prihvatanja određenog iznosa zakupnine utvrđene po tržišnoj cijeni, te redovitog podmirivanja zakupnine.

##### Članak 8.

Tržnom cijenom smatra se najviša cijena ponuđena u postupku natječaja.

Iznimno od stavke 1. ovog članka, u slučaju raspolaganja nekretninama izravnom pogodbom, tržišnom se cijenom smatra cijena koju utvrdi, odnosno prihvati općinsko Poglavarstvo, uz prethodno pribavljeno mišljenje sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od procjene koja se može postići u postupku natječaja za nekretnine sličnih karakteristika (kvaliteta, lokacija, namjena i si.).

##### Članak 9.

U slučaju prodaje nekretnina naknada se plaća u roku osam (8) dana od zaključenja ugovora, a novi vlasnik stječe pravo vlasništva i odgovarajuće uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon što u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, polazeći od socijalnih i drugih razloga, općinsko Poglavarstvo može odobriti obročnu otplatu, s time da i u ovom slučaju vrijede ostali uvjeti za stjecanje i uknjižbu vlasništva, u smislu stavka 1. ovog članka.

##### Članak 10.

Upravni odjel Općine Punat, nadležan za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine, vodi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzima odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišno-knjižnog stanja nekretnina, te druge mjere radi zaštite imovinskih prava Općine na nekretninama.

Za poslovne prostore i stanove, te druge nekretnine u vlasništvu općine Punat, na kojima su zasnovana neka stvarna prava drugih osoba, vode se pojedinačni dosjei, s vlasničkim listom, preslikom katastarskog plana nekretnosti.

nina, te ugovorima i drugim aktima u vezi s korištenjem odnosno nekretnine.

#### Članak 11.

Upravni odjel Općine Punat, nadležan za financije, vodi ažurnu evidenciju o naplati prihoda Općine s osnove iznajmljivanja i davanja u zakup nekretnina, te popis dužnika svakih šest (6) mjeseci dostavlja Općinskom poglavarstvu poradi odlučivanja o poduzimanju odgovarajućih mjera (prisilne naplate, otkaz korištenja i si.).

1

#### Članak 12.

Ugovori o zakupu nekretnina u vlasništvu Općine obavezno se solemniziraju kod javnog bilježnika o trošku zakupnika.

Solemnizacija ugovora u smislu stavka 1. ovog članka uvjet je zaključenju ugovora.

#### b) Pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina

#### Članak 13.

Natječaj se može provesti na dva načina i to:

- a) javnom licitacijom;
- b) sustavom zatvorenih ponuda.

Javna je licitacija postupak u kojem se kandidati usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene;

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojemu kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kuvertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama Odluke.

#### Članak 14.

Natječaj obavezno mora sadržavati:

1. adresu i opis nekretnine;
2. početni, odnosno minimalni iznos kupoprodajne cijene;
3. namjenu nekretnine (ako je određena);
4. iznos jamčevine i način plaćanja jamčevine;
5. rok i način isplate;
6. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u nekretninu (ako je zatvorena);
7. mjesto i vrijeme javne licitacije, odnosno otvaranja ponuda;

x 8. adresu, rok i način dostave prijave (kod javne licitacije, odnosno ponude (kod sustava zatvorenih ponuda).

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u vezi s kupoprodajom nekretnina.

#### Članak 15.

Za početni, odnosno minimalni iznos kupoprodajne cijene određuje se iznos koji se utvrđuje shodnom primjenom članka 8, stavak 2. ove Odluke, umanjen za 10%.

Za iznos jamčevine u pravilu se određuje trostruki iznos početnog iznosa zakupnine.

Rok za podnošenje prijave, odnosno davanja ponuda jest petnaest (15) dana od objave natječaja.

Javna licitacija, ili otvaranje ponuda mora se provesti u roku od deset (10) dana od isteka roka za podnošenje prijave, odnosno ponuda.

Kandidatima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina se mora vratiti u roku od petnaest (15) dana od okončanja postupka natječaja.

#### Članak 16.

Natječaj raspisuje općinsko Poglavarstvo.

Natječaj se obavezno objavljuje u lokalnom dnevnom tisku i na oglasnoj ploči općinskog Poglavarstva, a može se dodatno objaviti i na drugi način.

Dan objave natječaja u lokalnom dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

#### Članak 17.

Ako se natječaj provodi javnom licitacijom, općinsko Poglavarstvo, odnosno tijelo koje ono ovlasti za provedbu natječaja, prije početka licitacije otvara i razmatra prijave, ocjenjuje koji kandidati udovoljavaju uvjetima natječaja, te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku.

Odluka u smislu stavka 1. ovog članka objavljuje se na dan licitacije, u uvodnom dijelu tog postupka (prije početka nadmetanja).

#### Članak 18.

U slučaju iz članka 17. ove Odluke, ako se javio samo jedan kandidat, utvrdit će se da se nekretnina prodaje odnosnom kandidatu.

#### Članak 19.

Prije početka nadmetanja odredit će se i objaviti minimalni iznos svakog povećanja ponude na način da on iznosi minimalno 2% početnog iznosa kupoprodajne cijene.

#### Članak 20.

Nakon što je u postupku natječaja utvrđen najviši iznos ponuđene cijene, objavljuje se koji je kandidat i uz koji iznos stekao uvjete za kupnju nekretnine.

#### Članak 21.

Kandidat koji nije, sukladno u natječaju objavljenom mjestu i vremenu, pristupio licitaciji, smatra se da je odušao od natječaja.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

#### Članak 22.

O postupku licitacije, odnosno otvaranja ponuda vodi se zapisnik.

Zapisnik iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim prijavljenim kandidatima, poštom preporučeno s povratnikom, kao obavijest o rezultatima natječaja.

Na akt - odluku, odnosno obavijest iz stavka 2. ovog članka može se dati prigovor općinskom Poglavarstvu u roku osam (8) dana od primitka zapisnika, o čemu zapisnik ili popratno pismo mora sadržavati odgovarajuću pouku o pravnom lijeku.

Zaključak općinskog Poglavarstva po prigovoru u smislu stavka 3. ovog članka dostavlja se svim zainteresiranim strankama i taj se akt smatra konačnim aktom.

#### Članak 23.

Po okončanju postupka natječaja, sukladno rezultatu toga postupka, zaključuje se kupoprodajni ugovor.

**c) Pravila provođenja natječaja za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina****Članak 24.**

Natječaj za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina, provodi se uz shodnu primjenu odredaba ove Odluke o pravilima provođenja natječaja za prodaju nekretnina (članci od 13. do 23. Odluke).

**Članak 25.**

Pri provođenju natječaja iz članka 24. Odluke, osigurava se prvenstveno prava HRVI Domovinskog rata, članova obitelji poginuloga, umrloga, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, pod uvjetom da:

- a) sudjeluju u natječaju;
- b) da prihvaćaju uvjet najpovoljnije ponude;
- c) da nisu korisnici mirovine po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i člana njihovih obitelji («Narodne novine» broj 108/96);
- d) da u natječajnom postupku dokažu odgovarajući status i pozovu se na pravo iz ovog članka.

**Članak 26.**

Ako u natječaju sudjeluje više osoba s pravom iz članka 25. Odluke, prvenstveni red između njih određuje se odgovarajućom primjenom članka 29. stavak 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi («Narodne novine» broj 44/96).

Pri utvrđivanju reda prvenstva u smislu stavka 1. ovog članka, kriterij članka 29. stavak od 1. do 8. Zakona o područjima posebne državne skrbi primjenjuju se od stavka 1. pa dalje na način da osoba s redom prvenstva iz prethodnog isključuje sve osobe s redom prvenstva iz ostalih stavaka.

**d) Pravila u vezi s ostvarivanjem i zasnivanjem drugih prava na nekretninama****Članak 27.**

Prilikom odlučivanja o zahtjevima za zasnivanje prava stvarne služnosti pravnim poslom na nekretninama u vlasništvu Općine, općinsko će Poglavarstvo dati suglasnost uz sljedeće uvjete:

- a) da je to nužno za odgovarajuće povlasne nekretnine;
- b) da se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine vlasništva Općine (poslužne nekretnine);
- c) da se Općini isplate odgovarajuće naknade Pravila iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način primjenjuju i na slučaj zasnivanja osobne služnosti.

Glede određivanja i plaćanja naknade iz stavka 1. pod c) ovog članka, odgovarajući se primjenjuju odredbe članka 8. i 9. Odluke.

**Članak 28.**

Na zasnivanje prava građenja pravnim poslom na nekretninama u vlasništvu Općine, odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove Odluke o davanju u zakup zemljišta (članak 7. i od 24. do 26.).

**Članak 29.**

Zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo) na nekretninama u vlasništvu Općine

dopustiti će se 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 objekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

**Članak 30.**

Vlasnik susjedne nekretnine u odnosu na nekretnine u vlasništvu Općine; koji je zainteresiran da pokrene odgovarajući postupak poradi mogućeg stjecanja odgovarajućih prava u smislu članka 6. ove Odluke ili tkzv. susjednih prava na nekretnini u vlasništvu Općine, pa mu je zato u prethodnom postupku potrebna lokacijska dozvola, ima pravni interes, odnosno Općina je suglasna da mu prizna pravni interes za pokretanje upravnog postupka za izdavanje lokacijske dozvole, koja na odgovarajući način tretira i nekretninu u vlasništvu Općine, uz uvjete:

a) da se time ne isključuje pravo Općine, kao i vlasnika drugih susjednih nekretnina da i oni imaju pravni interes za pokretanje upravnog postupka za izdavanje lokacijske dozvole koja se odnosi na istu nekretninu, odnosno dio nekretnine;

b) da priznat pravni interes, te pribavljena lokacijska dozvola, ne pretpostavljaju i obvezu Općine za odgovarajućim raspolaganjem nekretninom.

O suglasnosti u smislu stavka 1. ovog članka Općina u pravilu neće izdavati posebne akte.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, na poseban zahtjev županijskog ureda nadležnog za prostorno planiranje, akt o suglasnosti izdati će načelnik na prijedlog pročelnika Upravnog odjela Općine nadležnog za prostorno planiranje.

**III. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE****Članak 31.**

Na pitanje u vezi s upravljanjem stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine, koja nisu regulirana posebnim općim aktima o davanju u najam, odnosno zakup tih nekretnina, primjenjivat će se odgovarajuće odredbe ove Odluke.

**Članak 32.**

Pri predlaganju i donošenju pojedinačnih akata, te zaključivanju pravnih poslova u vezi s nekretninama u vlasništvu Općine, tijela Općine pozlat će od odgovarajućih odredaba ove Odluke, vodeći računa da se odgovarajuće odredbe unesu u akte koji se donose, odnosno u ugovore koji se zaključuju.

**Članak 33.**

Ova Odluka stupa na snagu danom prihvatanja na Poglavarstvu Općine Punat, a objavljuje se u službenim glasilu Primorsko-goranske županije.

Klasa: 022-01/98-01/2  
Ur. broj: 2142-02-01-98-1  
Punat, 11. ožujka 1998.

POGLAVARSTVO OPĆINE PUNAT

Načelnik  
Miloš Orlić, dipl. ing., v.r.

## 27.

Temeljem članka 4. i 5. Odluke o osnivanju socijalnog vijeća (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 20/93), Poglavarstvo Općine Punat, na redovnoj sjednici održanoj 9. rujna 1998. godine donijelo je

## O D L U K U

## o imenovanju članova Socijalnog vijeća Općine Punat

## Članak 1.

U Socijalno vijeće Općine Punat imenuju se:

1. Goran Gržančić, dr. med.
2. Višnja Bogdanić, prof.
3. Željko Žic, dr. med.
4. Marijan Žic
5. Mirjana Krstinić, dipl. oec.
6. Marica Žic

## Članak 2.

Za predsjednika Socijalnog vijeća Općine Punat imenuje se Goran Gržančić, dr. med.

## Članak 3.

Stupanjem na snagu ove Odluke, dosadašnjim članovima Socijalnog vijeća Općine Punat prestaje mandat.

## Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 022-01/9841/5

Ur. broj: 2142-02-01-98-1

Punat, 9. rujna 1998.

## POGLAVARSTVO OPĆINE PUNAT

Predsjednik Poglavarstva  
Miloš Orlić, dipl. ing., v.r.