



Općina Malinska - Dubašnica

19.

Na temelju članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98 - Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 129/00 - Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) i članka 56. Statuta Općine Malinska - Dubašnica (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09 i 43/09) Općinsko vijeće Općine Malinska - Dubašnica na sjednici održanoj 18. listopada 2012. godine, donosi

ODLUKU o gospodarenju nekretninama

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se postupanje tijela Općine Malinska - Dubašnica za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica ili nekretninama kojima Općina Malinska - Dubašnica upravlja po posebnim propisima, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica, koji su postupci koji se posebnim Odlukama.

Ova Odluka ne primjenjuje se na gospodarenje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

Članak 2.

Nekretnine u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

Gospodarenjem nekretnina smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrstavanja suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina te zakup ili najam nekretnine.

Načelnik Općine Malinska - Dubašnica, u smislu ove Odluke, ovlašten je za:

- zaključenje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili mijenjaju odredbe o načinu isplate kupoprodajne cijene (na primjer kod obročne otplate) ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora,
- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), bez obzira da li se nakon tog usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vid-

ljivo iz zidova i drugih granica ili se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodeta ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima može utvrditi da se radi o zidovima i granicama koje postoje na terenu preko 20 godina te da službe Općine Malinska - Dubašnica ne raspolažu saznanjima o sporovima i drugim postupcima vezanim uz njih (uzurpacija, pomicanje međe i slično),

- potpisivanje elaborata parcelacije sačinjenih temeljem važećih UPU-a ili Lokacijske dozvole,
- zaključivanje dioba ili razvrstavanja suvlasništva,
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za uris objekata i prometnica,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,
- davanje pisane suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Općine Malinska - Dubašnica koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njejoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Općine Malinska - Dubašnica mogu čistiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da isto ne mogu ograditi i da na istom ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, a sve dotle dok to zemljište nije potrebno Općine Malinska - Dubašnica za bilo koju drugu namjenu,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Općina Malinska - Dubašnica ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine,
- davanje suglasnosti za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim dijelovima građevine u kojoj je Općina Malinska - Dubašnica suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenja gabarit građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica.

Članak 3.

Načelnik Općine Malinska - Dubašnica (u daljnjem tekstu: Načelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine Malinska - Dubašnica, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine Malinska - Dubašnica te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine Malinska - Dubašnica čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio Načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o prodaji donosi Općinsko vijeće.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 4.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica donosi nadležno tijelo iz članka 3.

Članak 5.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača i

U slučaju primitka dvije ponude sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda koja je prva zaprimljena.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja Ugovora, odabire se drugi najpovoljniji ponuditelj.

Odredbe stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima gospodarenja nekretninama.

Članak 6.

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka ili Porezne uprave.

U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz prethodnog stavka nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu do 10% od utvrđene tržišne cijene procijenjene od ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 7.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Malinska - Dubašnica, dnevnom tisku i na Web stranicama Općine Malinska - Dubašnica.

Natječajni postupak provodi nadležno upravno tijelo Općine Malinska - Dubašnica.

Članak 8.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine te eventualne terete na istoj,
- početnu cijenu,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,

- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
- prilikom natječaja za zamjenu nekretnina, mogućnost da ukoliko nadležno tijelo smatra opravdanim, nekretnina ponuđena u zamjenu za nekretninu u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica ima početnu vrijednost do 5% veću od procijene vrijednosti nekretnine u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica,
- ostale uvjete koje je odlukom o prodaji/zamjeni propisalo nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

Članak 9.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj kovrti s oznakom »ne otvaraj« u pisarnicu Općine Malinska - Dubašnica.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 10.

Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene, osim kod natječaja za zamjenu nekretnina gdje iznos jamčevine utvrđuje tijelo koje je donijelo Odluku o raspisivanju natječaja.

Potvrda o uplati jamčevine ili garancije banke u iznosu potrebne jamčevine da će banka na zahtjev Općine Malinska - Dubašnica isplatiti iznos jamčevine, mora biti dostavljena uz ponudu.

Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina se vraća u roku 15 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

Članak 11.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenju za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro računa Općine Malinska - Dubašnica najduže u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od četrdesetpet (45) dana od isteka roka iz stavka 1. ili 3. ovog članka, Općina Malinska - Dubašnica može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

Članak 12.

Postupak otvaranja ponuda provodi Komisija koja se sastoji od tri službenika općinske uprave imenovanih po pročelniku jedinstvenog upravnog tijela nadležnog za provođenje natječajnog postupka.

O postupku otvaranja ponuda Komisija vodi zapisnik.

III. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 13.

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice provodi se sporazumno/ugovorno ili sudskim putem.

U slučaju da razvrgnućem suvlasničke zajednice pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog udjela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik mu je dužni isplatiti tu razliku.

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

Članak 14.

Općina Malinska - Dubašnica će inicirati postupak razvrstavanja suvlasničkih zajednica fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu Malinska - Dubašnica te snosi troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

Ukoliko fizičku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

IV. ZAKUP ILI NAJAM ZEMLJIŠTA

Članak 15.

Zemljište u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica može se dati u zakup ili najam (u daljnjem tekstu: zakup) putem javnog natječaja, fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Odluku o davanju u zakup zemljišta donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove odluke, ovisno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti zemljišta.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine Malinska - Dubašnica, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik/najmoprimac (u daljnjem tekstu: zakupac) je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl.).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodetu.

Članak 16.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina, u obliku ovršne isprave.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

Ugovorom iz st 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine Malinska - Dubašnica da jednostrano raskine ugovor kada zakupac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa.

Danom isteka ili raskida ugovora sukladno stavku 1. i 3. ovog članka, zakupac je dužan predati Općine Malinska - Dubašnica u posjed zemljište slobodno od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 17.

Zakupnina se plaća mjesečno do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

V. SLUŽNOST

Članak 18.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica ili nekretninama kojima Općina Malinska - Dubašnica upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Članak 19.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopтереćene i opterećene nekretnine, osim za služnosti radi izgradnje objekata vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine Malinska - Dubašnica, i ako posebnim Zakonom nije drugačije utvrđeno.

VI. HIPOTEKE

Članak 20.

Hipoteke na nekretninama Općine Malinska - Dubašnica mogu se ustanovljavati za zaduživanje Općine Malinska - Dubašnica ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Malinska - Dubašnica kojima se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme iz njihove djelatnosti.

Općinski Načelnik donosi odluku o uspostavljanju hipoteke na zemljištu, ukoliko procijenjena vrijednost zemljišta ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o uspostavljanju hipoteke.

Općinsko Vijeće donosi odluku o uspostavljanju hipoteke na zemljištu, ukoliko procijenjena vrijednost zemljišta prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o uspostavljanju hipoteke.

VII. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRAĐNJE

Članak 21.

Pravo građenja uspostavlja se putem natječaja, osim za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture o čemu odluku donosi Općinsko Vijeće, na zemljištu trajno ili na određeno vrijeme. Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvo Općine Malinska - Dubašnica.

Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada.

Članak 22.

Općinsko Vijeće donosi odluku kojom se vlasniku ili suvlasniku posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnja ili nadogradnja građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu drugih osoba, te mijenjaju vlasnički odnosi na posebnim dijelovima građevine, nakon što isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

Za dano pravo iz stavka 1. ovog članka, investitor plaća Općini Malinska - Dubašnica naknadu proporcionalnu veličini suvlasničkog udjela Općine Malinska - Dubašnica u cijeloj građevini.

U slučaju da investitor u roku od 2 godine od dana zaključenja ugovora ne ishodi pravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, ugovor se smatra raskinutim, a Općina Malinska - Dubašnica će izvršiti povrat uplaćene naknade u roku od narednih 60 dana.

VIII. DAVANJE NA KORIŠTENJE NEKRETNINA

Članak 23.

U svrhu razvoja sporta, kulture te provedbe obrazovnih programa, Načelnik svojom odlukom može dati na korištenje društvene prostorije i ostale nekretnine u vlasništvu Općine Malinska - Dubašnica, a koje se ne koriste za gospodarske djelatnosti ili stanovanje, udrugama, ustanovama te pravnim ili fizičkim osobama na korištenje na rok od najviše godinu dana.

IX. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-05/12-02/1

Ur. broj: 2142/05-01-12-17

Malinska, 18. listopada 2012.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE MALINSKA - DUBAŠNICA

Predsjednik

Josip Sormilić, v. r.