

# Općina Vinodolska

## 14.

Na temelju članka 35. stavak 2. i članka 391. 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, 38/09, 153/09 i 143/12), članka 35 Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj: 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11 i 144/12), Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine« br: 94/13), Uredni Vlade RH-e: Uredbe o načinima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, Uredbe o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna, te drugih osoba, Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu RH-e (»Narodne novine« broj: 127/13), članka 48. Statuta Općine Vinodolska općina (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj: 40/09, 15/13 i 30/13-pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Vinodolska općina na 3. sjednici održanoj 27. studenog 2013. godine, donijelo je

### **ODLUKU O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU VINODOLSKE OPĆINE**

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, načini i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vinodolska općina (u daljnjem tekstu: Općina) izuzev davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina za privremeno korištenje i davanja u najam stanova što je uređeno posebnim Odlukama, te postupaka dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji se uređuju u skladu s posebnim zakonima.

##### Članak 2.

Ovom Odlukom uređuju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgrnuće suvlasništva,
- zamjena nekretnina,
- zakup zemljišta,
- služnost,
- založno pravo (hipoteka),
- pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje,
- određivanje zemljišta za uporabu građevine, te posebni načini raspolaganja nekretninama,
- dodjela za korištenje nekretnina za potrebe tijela Općinske uprave ili drugih tijela korisnika općinskog proračuna, te drugih osoba.
- darovanje nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine.

##### Članak 3.

Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi

javnog prikupljanja ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije određeno.

##### Članak 4.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgrnuće suvlasništva i darovanje nekretnina, te dodjela na korištenje nekretnina, po posebnim propisima.

Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke:

- rješavanje odnosa proizašlih iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji društveno vlasništvo (»Narodne novine« broj 27/91, 33/92, 43/92, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade te elaborata za uris objekata i prometnica,
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora,
- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Općine koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Općine, mogu čistiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, a sve dotle dok to zemljište nije potrebno Općini za bilo koju drugu namjenu,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Općine, te donošenje odluka o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Općina 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 suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenja gabarit građevine, ne narušavaju stabilnosti i izgled građevine, te drugi bitni zahtjevi za građevinu, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Općine ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Općine.

##### Članak 5.

Nekretninama u vlasništvu Općine raspolaže i upravlja Općinski načelnik Općine Vinodolska općina (u daljnjem tekstu: Načelnik) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine te za osiguranje društvenih, socijalnih i drugih interesa Općine i građana Općine.

Odluke o stjecanju i otuđenju 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 otuđivanju nekretnina donosi Načelnik.

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju 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 6.

Odluku o javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 5. ove Odluke donosi:

- radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno-planskom dokumentacijom, ukoliko iste Općina nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni,
- radi pribavljanja sredstva za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, za izgradnju ili stjecanje na drugi način poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te za druga kapitalna ulaganja,
- radi razvrnuća suvlasništva,
- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvrshodno i neracionalno,
- u drugim slučajevima određenim zakonom ili posebnim odlukama Općine.

### Članak 7.

Odluka o prodaji na temelju javnog prikupljanja ponuda natječaja za prodaju nekretnina obvezno 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,
- obvezu plaćanja kupoprodajne cijene prije potpisa ugovora,
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja, te troškove posebne geodetske podloge i parcelacije nekretnina ako je radi prodaje bilo potrebno izraditi posebnu geodetsku podlogu i provesti parcelaciju.

### Članak 8.

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke. Početna vrijednost nekretnine ne može biti niža, ali može biti viša od procjene vještaka.

### Članak 9.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda se objavljuje u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Općine i web stranicama Općine.

### Članak 10.

- (1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:
- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišno-knjižnih podataka),
  - početnu cijenu nekretnine,
  - rok za podnošenje ponuda, koji je u pravilu 60 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći, ali ne kraći od 30 dana od objave poziva
  - visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,

- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web-stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu do kojeg se trenutka Vinodolskoj općini može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Upravnom odjelu Općine, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.
- način stjecanja posjeda,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, izrade posebne geodetske podloge i parcelacije ako je to bilo potrebno te troškove objave nadmetanja.

### Članak 11.

Javno prikupljanje ponuda se provodi na temelju pisanih ponuda u zatvorenoj koverti s oznakom »prodaja nekretnina -ne otvaraj«, dostavljenih preporučenom poštom ili osobno na adresu Općine, Bribir 34., 51253 Bribir

Rok za podnošenje ponuda počinje teći od dana objave javnog poziva za prikupljanje ponuda u dnevnom tisku i ne može biti kraći od 30 dana.

### Članak 12.

Prilikom podnošenja ponuda plaća se jamčevina. Jamčevina iznosi 10 % od utvrđene početne cijene nekretnine.

Potvrda o uplati 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 od 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu. Od njezine uplate do isplate.

### Članak 13.

Kupac je dužan prodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u roku utvrđenom nadmetanjem po kriterijima iz ove Odluke.

Ugovor o prodaji ima se potpisati u roku od deset (10) dana od donošenja Odluke o prodaji.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen stavkom 1. ovog članka smatrati će se da je odustao od kupnje nekretnine i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### Članak 14.

Postupku prodaje nekretnina temeljem javnog prikupljanja ponuda pristupit će se ukoliko je zaprimljena barem jedna pravovaljana ponuda.

Pravovaljana ponuda je ponuda dostavljena u roku, koja ispunjava sve uvjete i u kojoj je ponuđena barem početna prodajna cijena.

U slučaju primitka dvije ili više ponuda s istim ponudnim iznosom prednost će imati ponuda koja je prva zaprimljena.

#### Članak 15.

(1) Općinski Načelnik će iz radova lokalnih službenika jedinstvenog upravnog odjela Općine imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda, vezano za prodaje nekretnina. Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana.

(2) U Povjerenstvu iz stavka 1. ovog članka, po ocjenjenoj potrebi mogu se imenovati i druge osobe, odnosno predstavnici drugih tijela.

(3) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, te prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju dostavlja Načelniku koji će odlučiti o prijedlogu ili dostaviti prijedlog i dokumentaciju tijelu nadležnom sukladno odredbama Zakona.

#### Članak 16.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog prikupljanja ponuda.

(2) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

(3) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

(4) Uvjeti navedeni u stavcima 1., 2., i 3. ovog članka odnose se na prodaju nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine, a objavit će se u javnom pozivu za prodaju nekretnine.

#### Članak 17.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Vinodolske općine sklopit će, osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama Zakona nije drugačije određeno, u roku od 10 dana od dana donošenja Odluke o predaji.

#### Članak 18.

Kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Upravni odjel izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

#### Članak 19.

(1) U slučaju da nitko u postupku prikupljanja ponuda ne dostavi ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu. Upravni odjel će još jedanput ponoviti natječaj s istom početnom cijenom.

(2) Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, nekretnina ne proda, Povjerenstvo nadležno za prodaju nekretnine će o

neuspjeloj prodaji obavijestiti Načelnika općine, odnosno Općinsko vijeće.

(3) Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Vinodolske općine može donijeti odluku o sniženju početne cijene, plaćanju cijene u obrocima do određenog roka ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva.

### RASPOLAGANJE -PRODAJA NEKRETNINA BEZ JAVNOG PRIKUPLJANJA PONUDA

#### Članak 20.

(1) Nekretnine se mogu, iznimno, prodati bez javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni drugim jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Vinodolske općine i drugim osobama, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

#### Članak 21.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni:

- ako se radi o nekretnini na kojoj se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Vinodolsku općinu i Primorsko-goransku županiju,
- 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% površine planirane građevne čestice.
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Vinodolska općina upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine.
- osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Vinodolske općine, te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,
- osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine duže od pet godina, a koja s Općinom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu i koja redovito podmiruje dospelje najamnine, odnosno zakupnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom.

#### Članak 22.

Nekretnine se, iznimno mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda i po tržišnoj cijeni, u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Vinodolske općine i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima (primjerice u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje).

### III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIŠTVA

#### Članak 23.

Suvlasnička zajednica nekretnina između Vinodolske općine i drugih osoba na građevinskom zemljištu, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima, razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće.

Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocjeni da je to gospodarski opravdano za Vinodolsku općinu.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća suvlasništva donosi nadležno tijelo sukladno odredbama Zakona, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Vinodolske općine, a ugovor o razvrgnuću u ime Općine sklapa Načelnik, ako odlukom o razvrgnuću nije drukčije određeno.

Razvrgnuće suvlasništva provodi se sporazumom sa svim suvlasnicima s kojima se razvrjava suvlasništvo ili putem suda.

Suvlasništvo se razvrjava sporazumom prema veličini suvlasničkih dijelova.

Vrijednost suvlasničkih dijelova utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom vještaku.

U slučaju da razvrgnućem suvlasništva pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog suvlasničkog dijela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik mu je dužan isplatiti tu razliku.

#### Članak 24.

Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasništva na nekretnini radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata od značaja za Općinu.

#### Članak 25.

Trošak izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 21. ove Odluke snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove.

### IV. ZAMJENA NEKRETNINA

#### Članak 26.

Zamjeni nekretnina pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za Općinu.

Nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Vinodolsku općinu.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, a po prethodno pribavljenom mišljenju središnjeg tijela državne uprave nadležnog s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže zamjena i ministarstva financija, tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona posebnom odlukom utvrđuje da je takav način raspolaganja u gospodarskom interesu Vinodolske općine.

Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa Načelnik općine, ukoliko odlukom tijela nadležnog prema Zakonu nije drukčije određeno.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja.

Vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina ovlaštenog sudskog vještaka.

Eventualna razlika u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene isplatit će se u novcu.

### V. KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST VINO-DOLSKE OPĆINE

#### Članak 27.

(1) Kupnja nekretnina za korist Vinodolske općine vrši se na temelju obrazloženog prijedloga tijela općinske uprave ili drugog korisnika općinskog proračuna, koje je dužno prethodno osigurati sredstva na poziciji općinskog proračuna.

(2) Prije kupnje nekretnine u svrhe iz stavka 1. ovog članka, donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona i Statuta općine, ovisno o vrijednosti nekretnine, a kupoprodajni ugovor sklapa Načelnik općine ili Općinsko vijeće, ukoliko odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama zakona nije drukčije određeno.

#### Članak 28.

(1) U slučajevima kad na temelju posebnoga zakona Vinodolska općina ima pravo prvokupa na nekretninama, Načelnik općine je dužan prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa, a po pribavljenom mišljenju i preporuci nadležnog tijela o korištenju pravom prvokupa, obaviti procjenu vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine.

(2) Tijelo nadležno sukladno zakonu ne može, koristeći pravo prvokupa, kupiti nekretninu po cijeni većoj od tržišne cijene.

(3) Iznimno od stavka 2. ovog članka, Općinski načelnik ili Općinsko vijeće u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kada ocjeni da je to u interesu Vinodolske općine.

### VI. ZAKUP ZEMLJIŠTA

#### Članak 29.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Zemljište iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem natječaja.

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

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) ovlaštenog geodete radi označavanja zakupljene površine.

#### Članak 30.

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.

Ugovor o zakupu iz stavka 1. ovog članka prestaje istekom ugovorenog roka, sporazumom stranaka u svako vrijeme, kao i u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Općina će jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka:

- ukoliko zakupac ne koristi zemljište u svrhe utvrđene ugovorom,

- ukoliko zakupac ne plati tri uzastopne zakupnine,
- u slučaju ne privođenja namjeni zemljišta sukladno dokumentima prostornog uređenja.

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

Iznimno, ukoliko je rok iz ugovora o zakupu za poljoprivrednu obradu istekao neposredno prije sazrijevanja plodova, dosadašnji zakupnik ima pravo ubrati plodove u narednom razdoblju od trideset (30) dana od dana isteka roka zakupa.

#### Članak 31.

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu.

Visina zakupnine određuje se temeljem ponuđenog i prihvaćenog iznosa iz natječaja, a početnu cijenu u natječaju utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke.

Godišnja zakupnina plaća se unaprijed, a mjesečna do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

### VII. SLUŽNOST

#### Članak 32.

Na nekretninama u vlasništvu Općine ili na nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima mogu se osnivati, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, TK mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

#### Članak 33.

Za osnovanu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, osim za služnosti radi izgradnje vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine, koje se osnivaju bez naknade.

### VIII. ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)

#### Članak 34.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama Općine može se osnivati radi zaduživanja Općine ili trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine kojima se financira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija objekata od značaja za Općinu.

Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) donosi Općinsko vijeće.

### IX. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE

#### Članak 35.

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevina, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12).

Za osnovano pravo građenja plaća se naknada, a početni iznos naknade utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke. Nadležno tijelo može osloboditi od plaćanja naknade, kada se radi o osnivanju prava građenja u korist pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

#### Članak 36.

Općina kao vlasnik ili suvlasnik posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu drugih osoba te mijenjaju vlasnički odnosi na posebnih dijelovima građevine, nakon što to isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

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

U slučaju da investitor u roku od dvije godine od dana zaključenja ugovora ne ishodi pravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, ugovor se smatra raskinutim, a Općina će izvršiti povrat uplaćene naknade u roku od narednih 60 dana uz kamatnu stopu koju poslovna banka Općine primjenjuje na a vista sredstva na žiro računu Općine. Prije isteka roka iz ovog stavka, investitor koji je ishodio nepravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, može podnijeti zahtjev za zaključenje aneksa ugovora kojim se produžuje rok.

U pogledu visine naknade koju će biti dužan platiti investitor moguće je ugovoriti s vlasnicima ostalih posebnih dijelova građevine da se cjelokupna ili dio naknade svih suvlasnika koristi za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a za koje su troškove održavanja sredstva pričuve nedostatna.

### X. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA UPOTREBU GRAĐEVINE

#### Članak 37.

U postupcima utvrđivanja zemljišta koje služi redovnoj uporabi građevina u kojima su prodani stanovi temeljem odredaba Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stansko pravo, pismeno očitovanje dati će Načelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela za prostorno planiranje.

Zemljište koje služi redovnoj upotrebi građevine, čini manipulativni prostor oko građevine (u načelu 3 m oko zidova građevine, vodeći računa o konfiguraciji terena i postojećih zidova), te da preostali dio parcele ima osiguran pristup na javno prometnu površinu, koridor pristupa na javno prometnu površinu i zemljište na kojem su izgrađeni pomoćni objekti. Zemljišta koja služe redovnoj upotrebi građevine ne mogu činiti površine katastarskih čestica koje su u naravi javne površine (cesta, nogostup, stubište i sl.).

Izjašnjenje iz stavka 1. ovog članka ne smatra se raspolaganjem nekretnina u smislu ove Odluke.

### XI. DODJELA NA KORIŠTENJE NEKRETNINA ZA POTREBE TIJELA OPĆINSKE UPRAVE ILI DRUGIH TIJELA KORISNIKA OPĆINSKOG PRORAČUNA, TE DRUGIH OSOBA

#### Članak 38.

Nekretnine bez provedbe javnog natječaja Općina Vinodolska može dati trgovačkim društvima čiji je Vinodolska općina jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama kojima Vinodolska općina jedan od osnivača ili suosnivača, zajedno s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te ustanovama čiji je Vinodolska općina jedan od osnivača ili suosnivača, zajedno s drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Vinodolske općine.

Dodjela nekretnina korisnicima iz stavka 1. ovog članka vršit će se na njihov obrazloženi zahtjev odgovarajućom

primjenom kriterija donesenih od strane Vinodolske općine u kojoj se tražena nekretnina nalazi.

Visina naknade za korištenje nekretnina određuje se prema slijedećim osnovnim kriterijima.

- četvornom metru korisne površine nekretnine,
- zoni u kojoj se nekretnina nalazi,
- djelatnosti koja se u nekretnini obavlja

Korisnici iz stavka 1. članka 38. dužni su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta, pričuve, te troškove tekućeg i investicijskog održavanja).

Korisnici iz stavka 1. ovog članka ne mogu nekretninu ili dio nekretnine koji su dobili na korištenje dati u podzakup odnosno na korištenje drugim pravnim ili fizičkim osobama, a svi pravni poslovi zaključeni suprotno ovim odredbama, smatraju se ništetnim.

## XII. DAROVANJE NEKRETNINA U VLASNIŠTVU VINODOLSKE OPĆINE

### Članak 39.

Posebom točkom XII ove Odluke uređuje se poseban način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vinodolska općina darovanjem nekretnina u vlasništvu Općine, sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ovom Odlukom određuju se obdarenici, razlozi i uvjeti darovanja, te postupak i ograničenja darovanja nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine.

### Članak 40.

Nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine kojima upravlja Upravni odjel Općine, a odluke o raspolaganju donosi Načelnik, odnosno Općinsko vijeće u skladu sa Zakonom, mogu se darovati:

- trgovačkom društvu čiji je Vinodolska općina jedini osnivač i vlasnik i
- ustanovama čiji je jedan od osnivača Vinodolska općina.

Nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine kojima upravlja Upravni odjel općine u skladu sa Zakonom, mogu se darovati i drugim fizičkim i pravnim osobama, ako Načelnik općine na prijedlog povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine posebnom odlukom utvrditi da je to u interesu Vinodolske općine, a osobito ako se predmetnim darovanjem potiče gospodarski napredak, socijalno blagostanje građana i briga za gospodarski razvitak cjelokupnog područja Općine.

### Članak 41.

Nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine iz članka 40. stavak 1. ove Odluke mogu se u skladu sa Zakonom darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Vinodolsku općinu, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela Vinodolske općine.
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, domova za starije i nemoćne osobe, izgradnje spomen obilježja i memorijalnih centara, groblja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa do institucionalizacije

osoba s invaliditetom, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata.

- izvršenja obveza Vinodolske općine

### Članak 42.

Opravdanost darovanja iz članka 41. ove Odluke dokazuje se suglasnošću za darovanje nadležnog ministarstva u odnosu na namjenu darovanja nekretnine i ministarstva nadležnog za financije.

Po primljenom potpunom zahtjevu za darovanje nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine i izvršnoj procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, Upravni odjel Općine će zatražiti suglasnost za darovanje od nadležnih ministarstva iz stavka 1. ovog člana.

### Članak 43.

(1) U slučaju darovanja nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine osobama iz članka 40. stavka 2. ove Odluke, prijedlogu Povjerenstva radi donošenja odluke Načelnika općine o utvrđivanju interesa za darovanjem nekretnina, prethodi suglasnost nadležnih ministarstava iz članka 4. ove Uredbe Vlade RH-e, o davanju nekretnina u vlasništvu RH-e (N.N. br. 127/13)

(2) Po donošenju odluke Načelnika općine o utvrđivanju interesa za darovanjem nekretnina osobama iz članka 40. stavka 2. ove Odluke, odluku o darovanju nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine donosi tijelo nadležno sukladno Zakonu.

### Članak 44.

(1) Na darovanje nekretnina pravnim i fizičkim osobama, bez obzira na vlasništvo, trgovačkim društvima čiji je Vinodolska općina jedini osnivač i vlasnik, te ustanovama čiji je jedan od osnivača Općina, a ukoliko obavljaju gospodarsku djelatnost i sudjeluju u prometu roba i usluga, primjenjuju se propisi o državnim potporama.

(2) Propisi o državnim potporama primjenjuju se i u slučaju kad jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave darovanu nekretninu dalje daruje, proda ili daje u najam ispod tržišne cijene, u korist poduzetnika koji se u smislu Zakona o državnim potporama mogu smatrati korisnicima državnih potpora.

### Članak 45.

(1) Postupak darovanja pokreće se zahtjevom nadležne osobe. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

(2) Uz zahtjev za darovanje nekretnine, moraju se priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopija katastarskog plana, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji ne starije od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrda o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- izjava osobe iz članka 40. ove Odluke da se odriče svih potraživanja prema Vinodolskoj općini,
- potvrda Porezne uprave o dugu,
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru,

- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijska dozvola ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru,
- dokaz o osiguranim financijskim sredstvima za realizaciju projekta,
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu Upravnih tijela Općine.

(3) Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za dostavu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

#### Članak 46.

(1) Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

(2) Vinodolska općina izvršit će Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje na način propisan ovom Odlukom.

#### Članak 47.

Nekretnina u vlasništvu Vinodolske općine ne može se darovati ukoliko osoba iz članaka 40. i 43. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Vinodolskoj općini, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

#### Članak 48.

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine kojom upravlja Upravni odjel, donosi Načelnik kao tijelo nadležno sukladno Zakonu.

#### Članak 49.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, po ovlaštenom sudskom vještaku,
- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,

- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom osobe iz članka 40. ove Odluke (primjerice: oštećivanje kulturnog dobra, znatna oštećenja na zgradi, uništavanje zaštićenog dijela prirode i sl.),
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine, osim za darovanje nekretnina za izgradnju poduzetničke zone, koja zabilježba otuđenja i opterećenja se mora upisati u zemljišnu knjigu,
- točan iznos i pravna osnova potraživanja osobe iz članka 40. ove Odluke prema Vinodolskoj općini, na dan potpisivanja ugovora o darovanju, te klauzulu kojom se osoba iz članka 40. ove Odluke odriče navedenih potraživanja prema Vinodolskoj općini, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Vinodolskoj općini koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

#### Članak 50.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Vinodolske općine potpisuje Općinski načelnik, osim ako je odlukom o darovanju određeno drukčije.

### XIII. ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 51.

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

*Klasa: 021-05/13-01/5*

*Ur. broj: 2107-03/13-01-10-11-26*

*Bribir, 27. studenog 2013.*

#### OPĆINSKO VIJEĆE VINODOLSKE OPĆINE

Predsjednik

**Boris Miklić, dipl. ing. v.r.**