

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 i 146/08), članka 35. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 30. Statuta Općine Kostrena (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09), Općinsko vijeće Općine Kostrena na svojoj sjednici održanoj dana 21. prosinca 2009. donosi

## **ODLUKU** O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU GOSPODARENJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU U OPĆINE KOSTRENA

### **I. UVODNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Općine Kostrena (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine Kostrena.

#### **Članak 2.**

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. »nekretnina« označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, stan kao posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da se nalazi na području Općine Kostrena i da je Općina Kostrena nositelj prava vlasništva.
2. »raspolaganje nekretninom« u smislu ove Odluke znači prodaja, osnivanje prava služnosti, osnivanje stvarnih tereta, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava, zakup na zemljištu u vlasništvu Općine, kao i stjecanje nekretnina u korist Općine.
3. »upravljanje nekretninom« označava održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Općine Kostrena u funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje te provođenje postupka koji prethodi raspolaganju nekretninom,
4. »građevinsko zemljište« označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine Kostrena.
5. »poslovni prostor« označava poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju (prostorije) ili garažu pod uvjetom da je Općina Kostrena nositelj prava vlasništva poslovne zgrade, prostora ili garaže,
6. Općinski stan označava stan u smislu Zakona o najmu stanova pod uvjetom da je Općina Kostrena nositelj prava vlasništva.

#### **Članak 3.**

Načelnik i Općinsko vijeće Općine Kostrena upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima RH i ovom Odlukom.

Načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Upravni odjel za komunalne djelatnosti, gospodarstvo, održivi razvoj i prostorno planiranje.

### **II. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 4.**

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama
- provođenje natječaja za prodaju odnosno zamjenu nekretnina
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Sredstva dobivena otuđenjem nekretnina Općine Kostrena moraju se, sukladno pozitivnim propisima, trošiti u kapitalna ulaganja u dugotrajnu imovinu.

#### Članak 5.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Kostrena, Općina:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina
- vrši pripremu zemljišta za izgradnju
- prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama
- kupuje i prima na dar nekretnine
- mijenja nekretnine u vlasništvu Grada s nekretninama trećih osoba
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine Kostrena.

#### Članak 6.

Pod uređenjem vlasničko-pravnog stanja nekretnina podrazumijevaju se sve službene radnje i postupci koje Općina poduzima radi:

- identifikacije određene nekretnine
- uvida u katastarski operat zemljišta radi utvrđivanja oznake nekretnine
- saznanja o zemljišnoknjižnom nositelju prava vlasništva na nekretnini.

Kada je zemljišnoknjižni nositelj prava vlasništva na nekretnini različit od Općine Kostrena, Općina će poduzeti odgovarajući pravni posao ili pokrenuti postupak pred nadležnim tijelom upravne ili sudske vlasti ili potaknuti donošenje odluke nadležnog predstavničkog tijela radi stjecanja prava vlasništva na nekretnini i upisa toga prava u zemljišnim knjigama u svoju korist.

#### Članak 7.

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

Načelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine. Odluka mora biti obrazložena.

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

#### Članak 8

Građevinsko zemljište priprema se za građenje građevina i uređenje javnih površina čiji je investitor Općina Kostrena kao i za prodaju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja, ishodenje lokacijske dozvole, izradu i provedbu geodetskog elaborata, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (otkup, zamjena i sl.) kao i druge radnje potrebne za pripremu građenja ili uređenja zemljišta.

Priprema građevinskog zemljišta financira se iz Proračuna Općine i to iz prihoda od komunalnog doprinosa i prihoda ostvarenih gospodarenjem nekretninama u vlasništvu Općine.

III NAČIN, UVJETI I POSTUPAK PRODAJE I DRUGIH OBLIKA RASPOLAGANJA NEKRETNINA

#### Članak 9.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti stalnog sudskog vještaka građevinske struke i to po metru kvadratnom zemljišta.

#### Članak 10.

Zemljište na kojem pravo vlasništva ima Općina, Općina prodaje odnosno istim na drugi način raspolaže temeljem javnog natječaja, ako zakonom ili ovom odlukom nije drugačije određeno.

Javni natječaj provodi se za:

- prodaju zemljišta ili zgrada, odnosno stanova,
- zamjenu zemljišta,
- darovanje zemljišta,
- osnivanje prava građenja,
- zakup zemljišta,
- osnivanje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

#### Članak 11.

Odredba članka 10. ove odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada pravo vlasništva na zemljištu u vlasništvu Općine Kostrena stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka.

Na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine, Općina će na temelju odluke nadležnog tijela, bez provođenja javnog natječaja prodati zemljište u svom vlasništvu i to:

- osobi kojoj je zemljište potrebno za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ukoliko površina tog zemljišta ne prelazi 20% površine planirane čestice,
- osobi kojoj je to zemljište potrebno za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- osobi koja je na tom zemljištu izgradila građevinu za stalno stanovanje bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, pod uvjetom da je građevina izgrađena u skladu s prostornim planom te ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi rješenje o uvjetima gradnje odnosno drugi odgovarajući akt u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

#### Članak 12.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja koju donosi Općinsko vijeće objavljuje se u lokalnom tisku, a obje odluke sadrže naročito:

- predmet javnog natječaja i vrstu pravnog posla
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela, te površinu
- kratki opis i namjenu nekretnine
- početnu cijenu prometne vrijednosti nekretnine - za zemljište po m<sup>2</sup>
- rok za podnošenje ponuda
- posebne uvjete javnog natječaja
- način i rok podnošenja ponuda na javni natječaj

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora, visinu garantnog pologa (najmanje 10% od procijenjene ukupne cijene) ishodenje lokacijske dozvole ako je to potrebno, rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi, odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćenog garantnog pologa ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Općinom i drugo.

#### Članak 13.

Natječaj provodi Povjerenstvo nadležno za razmatranje ponuda (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo broji tri (3) člana i imenuje ga Načelnik iz redova službenika Općine Kostrena, a Prošireno Povjerenstvo od još dva člana Općinskog vijeća za postupak u nadležnosti Općinskog vijeća imenuje Općinsko vijeće.

#### Članak 14.

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Najprije se otvaraju zakašnjele ponude što se unosi u zapisnik. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje zaključka o odbacivanju ponude.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li ponudama prileži sva natječajem zatražena dokumentacija. Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje zaključka o odbijanju ponude.

Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuđačem smatrat će se ponuđač koji je ponudio najvišu cijenu i koji ispunjava posebne uvjete natječaja ukoliko su oni u natječaju navedeni.

#### Članak 15.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u oglasu o javnom natječaju.

#### Članak 16.

Ako su dva ili više ponuđača ponudila istu cijenu za nekretninu provest će se usmeno javno nadmetanje.

#### Članak 17.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Načelnik (Općinsko vijeće) može donijeti će odluku o odabiru najpovoljnije ponude.

#### Članak 18.

Ponuđaču koji nije uspio u natječaju, garantni polog se vraća u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuđača.

Ponuđač koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat garantnog pologa.

Ponuđač koji uspije u natječaju uplata garantnog pologa se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

#### Članak 19.

Kupoprodajna cijena u pravilu se uplaćuje jednokratno u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, te se može odrediti da je rok bitan sastojak ugovora.

Načelnik (Općinsko vijeće) može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost obročnog plaćanja cijene, a najduži rok za isplatu kupoprodajne cijene iznosi 24 mjeseca, uz uvjet da kupac dozvoli upis založnog prava –hipoteke uvećane za kamatu, do isplate ukupne kupoprodajne cijene.

U slučaju obročnog plaćanja, na iznos prodajne cijene obračunava se važeća kamata poslovne banke.

#### Članak 20.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za raspolaganje nekretninama koje raspolaganje se odnosi na prodaju i zamjenu nekretnina donosi:

Načelnik, za ponuđenu cijenu nekretnina koja ne prelazi iznos od 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji ili zamjeni, a najviše do 100.000,00 kuna

Općinsko vijeće, za ponuđenu cijenu nekretnina koja prelazi iznos od 0,5% iznosa prihoda odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 100.000,00 kn.

Također nadležnost odlučivanja Načelnika i općinskog vijeća glede stjecanja, prodaje i zamjene odnosi i na darovanje nekretnina.

#### IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

##### Članak 21.

Općina može, temeljem odluke načelnika/Općinskog vijeća/, 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
3. u drugim opravdanim slučajevima.

##### Članak 22.

Pravo na zamjensko zemljište radi izgradnje obiteljske stambene zgrade imaju:

Vlasnici zemljišta kojima se zemljište oduzima radi privođenja zemljišta namjeni koji imaju najmanje 600m<sup>2</sup> zemljišta u vlasništvu a nalazi se u građevinskom području uz uvjet da se i zamjensko zemljište u vlasništvu Općine Kostrena i zemljište u vlasništvu fizičke osobe procijeni prema tržišnoj vrijednosti koju će utvrditi ovlašteni sudski vještak građevinske struke  
Osobe, odnosno vlasnici zemljišta kojima se zemljište uzima, odnosno parcela umanjuje ,a na području Općine Kostrena nemaju više nekretnina u vlasništvu koje bi po obliku bile pogone za izgradnju obiteljske stambene zgrade, također uz procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.

##### Članak 23.

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.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, odlučuje Načelnik uz uvjete:

1. ako je to nužno za ogovarajuće korištenje povlasne nekretnine
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine - poslužne nekretnine
3. ako se Općini isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, načelnik može donijeti odluku da se služnost zasniva bez naknade.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

##### Članak 24.

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.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Rok na koji se osniva pravo građenja i visinu naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se odlukom načelnika.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu te djelomičnom ili većinskom vlasništvu Općine.

##### Članak 25.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Općine.

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine.

O zasnivanju založnog prava odlučuje načelnik (Općinsko vijeće).

##### Članak 26.

Općina Kostrena može zemljište u svome vlasništvu dati u zakup:

- radi korištenja zemljišta za potrebe postojeće privremene građevine koja se koristi u svrhu stanovanja
- radi korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu
- radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme
- radi uređenja zemljišta i korištenja zemljišta kao parkirališni prostor
- radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima gradnje, lokacijsku dozvolu ili bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Visina zakupnine utvrđuje se posebnom odlukom koju donosi Načelnik.

#### V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 27.

Sve odluke Poglavarstva i Načelnika koje se donesene prije stupanja na snagu ove odluke, a odnose se na raspolaganje biti će realizirane kad se za to steknu uvjeti.

Sve troškove objave javnog natječaja, izrade procjene vrijednosti i geodetskog elaborata snosi strana koja je postupak raspolaganja nekretninama i pokrenula.

##### Članak 28.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti:

Odluka o građevinskom zemljištu Općine Kostrena (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 17/97, 32/03 i 28/06).

##### Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana po objavi u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

KLASA: 021-05/09-01/13

URBROJ: 2170-07-01-09-73

Kostrena, 21. prosinca 2009.g.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

Predsjednica

*Ankica Lörinc*, prof.

