

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, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14. i 81/15), članka 35. točke 2. i članka 48. stavka 2. i 3. 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, 144/12, 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. – ispravak i 123/17) i članka 31. Statuta Općine Ferdinandovac („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 6/13), Općinsko vijeće Općine Ferdinandovac na 4. sjednici održanoj 13. prosinca 2017. donijelo je

## O D L U K U

o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama te poslovnim udjelima i dionicama u vlasništvu Općine Ferdinandovac

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama te poslovnim udjelima i dionicama u vlasništvu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama te poslovnim udjelima i dionicama u vlasništvu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Općina).

#### Članak 2.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, davanje i primanje na dar nekretnina, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja te najam odnosno zakup nekretnina.

Korištenjem nekretnine smatra se uporaba i ubiranje plodova ili koristi koju nekretnina u vlasništvu Općine daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

Upravljanjem nekretninama smatra se stjecanje nekretnina, raspolaganje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

#### Članak 3.

Ova Odluka ne odnosi se na načine raspolaganja koji se uređuju posebnim odlukama Općinskog vijeća Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) i to na:

- davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine,
- davanje na privremeno korištenje općinskih prostora organizacijama civilnog društva s područja Općine,
- davanje na korištenje javnih površina i drugih prostora javne i opće društvene namjene,
- davanje u najam stanova u vlasništvu Općine Ferdinandovac,
- osnivanje prava služnosti koja se evidentiraju u katastru vodova,
- raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva.

#### Članak 4.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretnina u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: općinski načelnik), u skladu s posebnim zakonom i Statutom Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Statut).

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

#### Članak 5.

Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, nekretninu u vlasništvu Općine mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drugačije određeno.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja donio općinski načelnik, a po javnom natječaju se postigne cijena nekretnine koja prelazi iznos do kojeg općinski načelnik, sukladno posebnom zakonu i Statutu može raspolagati, odluku o prodaji nekretnine donosi Općinsko vijeće.

Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na raspolaganja u korist Republike Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije, pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Koprivničko-križevačke županije i Općine ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog napretka građana u slučajevima kada se radi o nekretninama namijenjenima za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Sve troškove u postupku raspolaganja nekretninama iz stavka 3. ovog članka snosi stjecatelj, odnosno podnositelj zahtjeva.

Općina će prije raspolaganja nekretninom u vlasništvu Općine iz stavka 1. ovog članka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu, a početna cijena nekretnine ne može biti niža od tog iznosa.

Konačna tržišna vrijednost nekretnine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

## II. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak 6.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Odluka o raspisivanju javnog natječaja) donosi Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom.

Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku i na službenoj web stranici Općine.

Rok za dostavu ponuda započinje teći drugi dan od dana objave natječaja u lokalnom tisku.

Izravnom pogodbom, odnosno bez provođenja javnog natječaja nadležno tijelo Općine može prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine u slučajevima određenim zakonom.

#### Članak 7.

Početna vrijednost nekretnine u vlasništvu Općine je tržišna cijena koja se određuje:

- komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene koja se u trenutku raspisivanja javnog natječaja postiže na području jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi nekretnina, te prema površini nekretnine i njezinoj namjeni,
- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke,
- prema podacima Porezne uprave.

Način utvrđivanja početne cijene nekretnine u vlasništvu Općine, određuje općinski načelnik.

Konačna tržišna cijena pojedine nekretnine u vlasništvu Općine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

#### Članak 8.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja iz članka 6. stavka 1. ove Odluke sadrži:

- zemljišnoknjižnu oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m<sup>2</sup>,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za podnošenje ponuda,
- način predaje ponuda,

- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok za zaključenje ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene,
- imena članova Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine,
- odredbu u kojem lokalnom tisku će biti objavljen javni natječaj,
- pravo Općinskog vijeća ili općinskog načelnika da poništi javni natječaj i ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluka iz stavka 1. ovog članka po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine i slično.

#### Članak 9.

Tekst javnog natječaja raspisanog temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja iz članka 6. ove Odluke sadrži:

- zemljišnoknjižnu oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m<sup>2</sup>,
- namjenu nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra predaja ponude Jedinostvenom upravnom odjelu, odnosno kad je ponuda upućena poštom preporučeno ili predana ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga, dan predaje pošti, odnosno ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga smatra se danom predaje ponude Općini,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se odabranom ponuditelju jamčevina ne vraća ukoliko on ne zaključi kupoprodajni ugovor s Općinom u propisanom roku,
- naznaku da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku od 15 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- naznaku da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da je tekst javnog natječaja objavljen i na službenoj web stranici Općine,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijanja do dana plaćanja,
- odredbu o pravu Općinskog vijeća, odnosno općinskog načelnika, da odustane od prodaje u svako doba do potpisivanja ugovora i poništi javni natječaj,
- odredbu o pravu Općine da može raskinuti ugovor kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu.

Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet prodaje.

#### Članak 10.

Javni natječaj iz članka 9. ove Odluke provodi se putem prikupljanja pisanih ponuda, koje se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom „Ponuda za natječaj - prodaja nekretnina – ne otvaraj“.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od osam dana od dana kada započinje teći rok za dostavu ponuda iz članka 6. stavka 3. ove Odluke.

Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda, na zatvorenoj omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja.

Otvaranje pristiglih ponuda mora se provesti u roku od osam dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

#### Članak 11.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo se sastoji od tri člana, od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

#### Članak 12.

Povjerenstvo iz članka 11. ove Odluke obavlja slijedeće zadaće:

- priprema tekst javnog natječaja,
- otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj,
- utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- sastavlja zapisnik o svom radu,
- donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja,
- predlaže Općinskom vijeću, odnosno općinskom načelniku, donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj za prodaju nekretnina imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika. Opunomoćenici su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 3. ovog članka, pristupa se otvaranju ponuda prema redosljedu zaprimanja. Utvrđuje se da li su ponude pravovremene i potpune te se čita sadržaj svake valjane ponude.

Nepravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost te napomenu o nevaljanosti unijeti u zapisnik.

Zapisnik o radu Povjerenstva potpisuju prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

Ukoliko zapisnik o radu Povjerenstva odbije potpisati koji od prisutnih predstavnika ponuditelja ili član Povjerenstva, o istom će se u zapisnik staviti bilješka.

Postupak javnog natječaja smatrat će se pravilno proveden, ukoliko su zapisnik o radu Povjerenstva potpisala dva člana Povjerenstva.

#### Članak 13.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude (pravovremene i potpune) usporedbom ponuđenih cijena za kupnju nekretnina te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenju u natječaju.

Ukoliko su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je prva zaprimljena.

#### Članak 14.

Po okončanju postupka javnog natječaja, odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja i zapisnik o svojem radu, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu Općine iz članka 4. ove Odluke radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja kojem će se prodati nekretnina u vlasništvu Općine.

U slučaju kada o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine odlučuje Općinsko vijeće, jedan primjerak odluke Povjerenstva o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se na znanje općinskom načelniku.

#### Članak 15.

Ukoliko na javnom natječaju ne bude zaprimljena niti jedna ponuda, u ponovljenom postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Općine, može se umanjiti početna cijena nekretnine, o čemu odluku donosi Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

#### Članak 16.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu u vlasništvu Općine, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik može, u slučaju iz stavka 2. ovog članka, donijeti odluku o odabiru slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne vrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, može odustati od prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, u svako doba, do potpisivanja ugovora te poništiti javni natječaj.

#### Članak 17.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluka o poništenju javnog natječaja, dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Općinski načelnik će u ime Općine sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 18.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, osim ako Odlukom o raspisivanju javnog natječaja nije drugačije određeno.

U slučaju prekoračenja roka iz stavka 1. ovog članka, kupac duguje uz kupoprodajnu cijenu i pripadajuće zakonske zatezne kamate.

Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće, mogu odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene, ukoliko se radi o nekretnini veće vrijednosti.

Mogućnost obročne otplate mora biti predviđena u javnom natječaju iz članka 9. ove Odluke.

Kod obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, kupac je dužan dostaviti bjanko zadužnicu ili mjenicu kao sredstvo osiguranja naplate, koja će mu biti vraćena po konačnoj otplati.

U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka, kod plaćanja slijedećeg obroka zaračunat će se zakonske zatezne kamate.

Općina kao prodavatelj će kupcu iz stavka 1. ovog članka izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

### III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

#### Članak 19.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih fizičkih i pravnih osoba, razvrgnut će se fizičkom diobom kada je to moguće, odnosno isplatom ili zamjenom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije drugačije određeno posebnim zakonom.

#### Članak 20.

Ne smatra se raspolaganjem nekretnine dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procjeni tržišne vrijednosti ili kada Općina dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze plaćanja razlike vrijednosti dijela koji se dobiva.

#### Članak 21.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 19. ove Odluke snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici tada oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

### IV. ZAMJENA NEKRETNINA

#### Članak 22.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba kada je to u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili je od općeg, javnog, odnosno socijalnog interesa Općine te ako je zakonom ili podzakonskim aktom takvo raspolaganje dopušteno. O zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće ili općinski načelnik, a ugovor sklapa općinski načelnik u ime Općine.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja uz naknadu razlike u cijeni između nekretnina, a kojima je cijena utvrđena po tržišnoj vrijednosti primjenom odredaba članka 7. ove Odluke.

### V. SLUŽNOSTI

#### Članak 23.

Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužna nekretnina).

Za služnost na nekretninama u vlasništvu Općine plaća se puna novčana naknada za sve što će Općina trpjeti i biti oštećena, te se njeno osnivanje uvjetuje potpunom isplatom.

O osnivanju prava služnosti te o visini naknade, općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim utvrđuju međusobna prava i obveze.

#### Članak 24.

Općinsko vijeće može donijeti odluku kojom se odobrava oslobođenje od plaćanja naknade iz članka 23. stavka 2. ove Odluke za osnivanje služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine zbog postavljanja uređaja i instalacija koji su od općeg interesa za stanovnike na području Općine.

## VI. PRAVO GRAĐENJA

### Članak 25.

Pravo građenja na građevinsko zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati u svrhu građenja građevina za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevinska čestica.

### Članak 26.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se javnim natječajem sukladno članku 10. ove Odluke.

Početni iznos naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se putem ovlaštenog procjenitelja sukladno članku 7. ove Odluke i temeljem istog utvrđuje se nadležno tijelo koje donosi odluku o osnivanju prava građenja.

### Članak 27.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade ukoliko se osniva u korist proračunskih korisnika Općine, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, Koprivničko-križevačke županije i Republike Hrvatske ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja, ali po tržišnoj vrijednosti kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Općinu kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

### Članak 28.

Tekst javnog natječaja za osnivanje prava građenja sadrži:

- način provođenja (javno nadmetanje ili javno prikupljanje ponuda),
- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižni podaci),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje ponude, koji ne može biti kraći od osam dana od dana objave poziva u tisku,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web stranicama Općine,
- mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda,
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbe o mogućem opterećenju nekretnine koja je predmet prava građenja,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijem ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu do kojeg se trenutka Općini može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Jedinostveni upravni odjel), odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu o pravu Općine kao osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost nadležnog tijela,

- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela ovlaštenih za odlučivanje ugovor smatra raskinutim po sili zakona,
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
- odredbu da se s ponuditeljem neće sklopiti ugovor ako na dan zaključenja istoga ima nepodmireni dug prema Općini,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora,
- odredbu o vlasničkom statusu izgrađene građevine na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
- i druge odredbe.

#### Članak 29.

U tekstu javnog natječaja, uz navedeno u članku 28. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju koji se namjerava upisati kao nositelj prava građenja uz dostavu odgovarajućih dokaza potrebnih za zaključenje ugovora i zemljišnoknjižni upis prava građenja,
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.

#### Članak 30.

Javni natječaj za osnivanje prava građenja objavit će se sukladno članku 6. ove Odluke.

#### Članak 31.

Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u javnom natječaju za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu na način određen člankom 28. ove Odluke.

#### Članak 32.

Općinski načelnik će sukladno članku 11. imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja vezano za osnivanje prava građenja, a koje djeluje sukladno člancima 12., 13. i 14. ove Odluke.

#### Članak 33.

Najpovoljniji ponuditelj za osnivanje prava građenja utvrđuje se sukladno članku 16. ove Odluke.

#### Članak 34.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka samo uz pisanu suglasnost Općine, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

Nositelj osnovanog prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Općini i uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovog članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnog ugovora o osnivanju prava građenja.

Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.



Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu donosi nadležno tijelo odnosno tijelo koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 5. ovog članka, ugovor se raskida.

Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka.

#### Članak 35.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela iz članka 4. ove Odluke.

#### Članak 36.

Ugovor o osnivanju prava građenja osim uobičajenih odredbi mora sadržavati odredbe o:

- vlasničkom statusu izgrađene građevine na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
- obveznom raskidu ugovora ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.
- dopuštenju nositelja prava građenja Općini, da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju raskida ugovora ili proteka roka na koji je osnovano pravo građenja.

Ugovorom o osnivanju prava građenja može biti ugovoreno da izgradnja građevine u rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima.

#### Članak 37.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina postaje vlasnik građevine bez obveze da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost izvedenih radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja, odnosno vrijednost izgrađene građevine na osnovanom pravu građenja.

Iznimno, Općina može u roku 30 dana od dana raskida ugovora iz stavka 1. ovog članka pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, jer će u protivnom to učiniti Općina na njegov trošak.

### VII. ZALOŽNO PRAVO

#### Članak 38.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti ako je to u izravnom interesu Općine, kao i u interesu trgovačkih društava u kojima Općina ima poslovne udjele ili dionice, odnosno u korist ustanova kojima je Općina osnivač.

### VIII. ZAKUP

#### Članak 39.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj poslovno-planskom dokumentacijom.

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

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Općine dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup.

#### Članak 40.

Ugovor o zakupu iz članka 39. ove Odluke zaključuje se najduže na rok od pet godina u obliku ovršne isprave i mora biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika, ako zakonom nije drugačije propisano.

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

Odredbe o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine na odgovarajući način primjenjuju se na davanje u zakup zemljišta iz članka 39. ove Odluke.

Za zakup zemljišta iz članka 39. ove Odluke plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu, postignuta javnim natječajem.

Danom isteka ili raskida ugovora o zakupu, zakupnik je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba.

#### Članak 41.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu iz članka 39. ove Odluke prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju neplaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba bez prava na naknadu uloženi sredstava ili naknadu štete.

### IX. NAJAM

#### Članak 42.

Općina ima pravo stvari u svojem vlasništvu dati u najam, o čemu se sklapa ugovor o najmu sukladno zakonu. Ovisno o vrijednosti stvari odluku o njenom davanju u najam donosi općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće, a ugovor s najmoprimcem sklapa općinski načelnik u ime Općine.

Najmoprimac ne može iznajmljenu stvar dati u podnajam ili je po nekoj drugoj osnovi prepustiti drugome na uporabu.

Najmoprimac je dužan rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom.

Općina kao najmodavac može otkazati ugovor o najmu bez pridržavanja otkaznog roka ako je najmoprimac dva uzastopna roka u zakašnjenju s plaćanjem najamnine.

Ako najmoprimac i nakon opomene Općine rabi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, zanemaruje njezino održavanje, oštećuje stvar, osobito ako neovlašteno prepušta trećemu uporabu stvari, Općina može otkazati ugovor bez pridržavanja otkaznog roka.

Danom isteka ili raskida ugovora o najmu, najmoprimac je dužan predati Općini u posjed iznajmljenu stvar.

### X. DAROVANJE

#### Članak 43.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darivati isključivo Republici Hrvatskoj, jedinicama lokale i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava zakonska obveza Općine.

Darovanje i uvjete darovanja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

#### Članak 44.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravne osoba iz članka 43. ove Odluke. Prije donošenja odluke o darovanju nekretnina izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

U ugovoru o darovanju, osim obveznog sadržaja ugovora određenog zakonom, unosi se i:

- procjena tržišne vrijednosti,
- namjena za koju se nekretnina daruje,
- zabrana otuđenja darovane nekretnine,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- uvjeti da će se ugovor raskinuti ukoliko se darovana nekretnina koristi za svrhu za koju nije darovana, odnosno da se svrha za koju je darovana ne ostvari u ugovorenom roku.

#### XI. KORIŠTENJE

#### Članak 45.

Općina može ustanovama u svojem vlasništvu ili pretežitom vlasništvu dati na korištenje i upravljanje poslovni prostor u vlasništvu Općine, bez naknade i natječaja radi obavljanja njihove djelatnosti.

Odluku o dodjeli na korištenje i upravljanje poslovnog prostora donosi općinski načelnik.

#### XII. KUPNJA

#### Članak 46.

Prije kupnje nekretnina u korist Općine, obaviti će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka procijenit će se sukladno članku 7. ove Odluke.

Odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo Općine iz članka 4. ove Odluke.

#### XIII. DIONICE I POSLOVNI UDJELI

#### Članak 47.

Dionice i poslovni udjeli trgovačkih društava u vlasništvu Općine i dionice i poslovni udjeli trgovačkih društava čiji su imatelj pravne osobe kojima je Općina osnivač prodaju se:

- javnom ponudom,
- javnim prikupljanjem ponuda,
- javnim nadmetanjem (javna dražba),
- ponudom dionica na uređenom tržištu kapitala,
- na ostale načine propisane zakonom ili podzakonskim aktom.

Odluku o prodaji i načinu prodaje dionica i poslovnih udjela iz stavka 1. ovog članka donosi Općinsko vijeće.

Ukoliko se prodaja dionica i poslovnih udjela iz stavka 1. ovog članka provodi javnim prikupljanjem ponuda, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje uređuju prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (javni poziv, povjerenstvo, zapisnik, odluka o odabiru, ponovljeni natječaj ako se nitko ne javi, Općinsko vijeće može umanjiti cijenu, sklapanje ugovora i slično).

#### Članak 48.

Početna cijena za prodaju dionica ili poslovnih udjela iz članka 47. ove Odluke utvrđuje se temeljem:

- izvješća ovlaštene revizorske tvrtke,
- knjigovodstvene vrijednosti,
- tržišne vrijednosti dionica uvrštenih na uređeno tržište kapitala.

#### XIV. REGISTAR NEKRETNINA

##### Članak 49.

Registar nekretnina Općine (u daljnjem tekstu: Registar) je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Općine.

Registar se vodi u elektronskom obliku.

U registar se unose podaci koji se odnose na imovinsko pravno stanje nekretnina te namjenu, vrstu, stanje i funkciju iste.

#### XV. ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 50.

Stručne, administrativne i tehničke poslove u vezi provođenja ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel.

##### Članak 51.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski spol.

##### Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FERDINANDOVAC

KLASA: 021-05/17-01/57

URBROJ: 2137/15-17-1

Ferdinandovac, 13. prosinca 2017.

POTPREDSJEDNIK:

**Darko Marić**