

Na temelju članka 35. i 391. 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, 81/15, 94/17) i članka 28. Statuta Općine Crnac („Službeni glasnik Općine Crnac“ broj 1/19, 2/19, 1/20 i 2/21.), Općinsko vijeće Općine Crnac na 18. sjednici održanoj dana 23. kolovoza 2024. godine donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Crnac

I. Opće odredbe

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Crnac (u daljnjem tekstu: Općina), izuzev davanja u zakup javnih površina na privremeno korištenje te zakup poslovnih prostora u vlasništvu općine, koje je regulirano posebnim odlukama.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva prodaju, zamjenu i kupnju nekretnina, stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade, razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Općine i drugih osoba, osnivanje stvarnih služnosti, osnivanje prava građenja, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje te davanje zemljišta u zakup.

Članak 2.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Crnac (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguravanja društvenih i drugih socijalnih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

Odluku o raspolaganju nekretninama Općine donosi općinski načelnik, a kada se radi o nekretninama čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda Proračuna, bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o raspolaganju nekretninom, odnosno prelazi iznos od 133.000,00 eura, odluku donosi Općinsko vijeće.

Iznimno, ukoliko je odluku o raspisivanju natječaja za raspolaganje nekretninom donio općinski načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka odluku donosi Općinsko vijeće.

Članak 3.

Nekretnine u vlasništvu Općine Crnac nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu koja ne može biti niža od početne tržišne cijene procijenjene odnosno utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka prije objave natječaja, osim u slučajevima kad je zakonom ili ovom Odlukom drukčije propisano.

Ako se postupak prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama i nakon njegova drugog ponavljanja dovrši bez uspjeha jer nije pristigla niti jedna valjana ponuda ili niti jedna ponuda, početna cijena ili naknada može se sniziti odlukom nadležnog tijela iz članka 2. ove Odluke.

II. Prodaja nekretnina

Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

Prikupljanje ponuda je postupak natječaja u kojem natjecatelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku i u zatvorenim omotnicama.

Raspolaganje nekretninama, osim načinima propisanim stavkom 1. ovog članka provodi se i na načine propisane posebnim propisima.

Članak 5.

Zemljište u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni na zahtjev vlasnika, bez provedbe javnog natječaja i to:

- 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 svojem vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od 1 godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu;

- u drugim slučajevima propisanim posebnim zakonom.

Članak 6.

Sukladno posebnim zakonskim odredbama Općina otuđuje nekretnine bez provođenja javnog natječaja u pravilu uz naknadu procijenjene tržišne vrijednosti u slučaju kad pravo vlasništva nad nekretninama u vlasništvu Općine stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 7.

Nakon što vještak utvrdi početnu, odnosno tržišnu cijenu, odluku o prodaji i uvjetima natječaja ovisno o vrijednosti nekretnine donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke.

Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može odlučiti da početna cijena bude i veća od one utvrđene od strane vještaka.

Obavijest o raspisanom natječaju za javno prikupljanje ponuda objavljuje se u dnevnom listu, a tekst natječaja na službenoj web stranici Općine te na oglasnoj ploči Općine.

Pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina

Članak 8.

Tekst javnog natječaja obvezno sadrži:

1. opis nekretnine (oznaka, adresa, zemljišnoknjižni i drugi podaci);
2. početnu cijenu;
3. rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana ni duži od 30 dana od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju;
4. visinu jamčevine, broj računa na koji se uplaćuje i rok do kojeg mora biti plaćena;
5. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
6. odredbu o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji te odredbu da se nepotpune ponude i one podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati;
7. odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda za sudjelovanje u natječaju;
8. adresu i način dostave ponuda;
9. obavijest gdje je objavljen natječaj;
10. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
11. odredbu da ponuditelj ne smije imati nepodmirene obveze prema Općini Crnac ;
12. odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
13. odredbu da u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja;
14. odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;
15. rok za uplatu kupoprodajne cijene odnosno mogućnost obročne otplate iste u godišnjim obrocima ;

16. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
17. odredbu o plaćanju troškova (objave natječaja, procjene nekretnine i sl.);
18. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje.

U postupku javnog natječaja od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju (OIB, adresa, sjedište, podaci iz sudskog registra i drugo);
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- potvrdu Općine Crnac o nepostojanju dospjelih obveza prema Općini Crnac
- ponudenu cijenu iskazana brojkom i slovima te izjavu o načinu plaćanja (jednokratno/obročno),
- drugi dokazi sukladno uvjetima natječaja.

Članak 9.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu od 3 člana imenovanih od strane općinskog načelnika.

Općinski načelnik imenuje članove Povjerenstva danom raspisivanja javnog natječaja, a danom raspisivanja natječaja smatra se dan objave obavijesti o raspisivanju istog na službenoj web stranici Općine te na oglasnoj ploči Općine.

Članovi Povjerenstva ne mogu sudjelovati u radu Povjerenstva ako se oni sami, njihovi braćni/izvanbraćni drugovi, srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre te posvojitelj odnosno posvojenik člana Povjerenstva natječu za nekretnine izložene natječaju.

Općinski načelnik na temelju zapisnika Povjerenstva donosi, odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o izboru najbolje ponude.

Članak 10.

Jamčevina može biti propisana u apsolutnom iznosu koji ne smije biti viši od 10% utvrđene početne cijene.

U slučaju propisivanja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se bez kamata vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Iznimno, ukoliko se radi o ponuditelju slabog imovnog stanja, koji želi trajno riješiti stambeno pitanje svoje obitelji, isti može podnijeti obrazloženu zamolbu općinskom načelniku za oslobođenje od uplate jamčevine. Ako načelnik zamolbu ocijeni opravdanom takvom ponuditelju izdat će se potvrda o oslobođenju od plaćanja jamčevine koje se dostavlja Povjerenstvu prije održavanja nadmetanja.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se bez kamata vratiti u roku od 15 dana od dana sklapanja Ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 11.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i druge uvjete natječaja.

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

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 12.

Ponuditelj koji uspije u nadmetanju te time trajno rješava stambeno pitanje ima pravo na kupnju nekretnine sa popustom na način da plaća 30% od postignute cijene u provedenom natječajnom postupku.

Ponuditelj iz prethodnog stavka radi ostvarivanja prava na popust dužan je sukladno odredbama natječaja dokazati da po prvi puta rješava stambeno pitanje stjecanjem prava vlasništva i da on ili zajedno njegov bračni/izvanbračni drug nema/ju u vlasništvu ili suvlasništvu drugu obiteljsku kuću/stan ili kuću/stan za odmor ili da pojedinačno nije/nisu vlasnici/suvlasnici poslovnog prostora, građevinskog zemljište ni drugog stambenog objekta na području Republike Hrvatske ili da isto nisu prodali, darovali ili na bilo koji drugi način otuđili na području Republike Hrvatske.

Ponuditelj koji stječe nekretninu po povoljnijim uvjetima mora prijaviti prebivalište na području Općine Crnac.

Ako ponuditelj koji kupi nekretninu po povoljnijim uvjetima zbog opravdanih razloga želi prodati takvo zemljište dužan je uplatiti razliku do pune tržišne cijene na transakcijski račun Općine.

Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke će utvrditi jesu li razlozi za prodaju opravdani i donijeti odluku o istome.

Ako dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu za nekretninu provodi se usmeno javno nadmetanje.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj se može ponoviti još jednom sa istom početnom cijenom.

Članak 13.

Izbor ponuda dostavljenih na javni natječaj mora se izvršiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

Članak 14.

Kupac je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu platiti u roku određenom javnim natječajem odnosno u godišnjim obrocima ako je to u skladu sa uvjetima natječaja.

U slučaju plaćanja kupoprodajne cijene u godišnjim obrocima, kupoprodajni ugovor sadrži i odredbu da će Općina kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 15.

Izabranom ponuditelju dostavlja se Odluka iz članka 9. stavka 3. i poziva ga se na zaključenje ugovora u roku od 15 dana od dana njezina zaprimanja.

III. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 16.

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

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće, a u slučaju da geometrijska dioba nije moguća, nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni.

Općina može pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu te pritom snosi troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.).

Ako postupak fizičke diobe nekretnine pokreću suvlasnici oni snose troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.).

Članak 17.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine.

IV. Zamjena nekretnina

Članak 18.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine, odnosno ako se utvrdi interes i cilj općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

Smatra se da postoji interes iz prethodnog stavka u slučajevima kada je nekretnina u vlasništvu Općine potrebna u svrhu:

- privođenja zemljišta namjeni kao npr. uređenja parkirališnog prostora, formiranje okućnice, uređenje okoliša i sl.;
- osnivanja nove građevinske čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranja građevne čestice za prodaju i dr.)
- stjecanja vlasništva na nekretnini radi privođenja zemljišta namjeni utvrđenoj prostorno planskoj dokumentaciji;
- drugih opravdanih slučajeva kao npr. stambeno zbrinjavanje.

Članak 19.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina i provodi se javni natječaj uz odgovarajuću primjenu odredbi ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnine.

V. Kupnja nekretnina

Članak 20.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom uzimajući u obzir stvarne potrebe Općine te u onom opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine (npr. stjecanja vlasništva na nekretnini radi privođenja zemljišta namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom).

Prije kupnje nekretnine za korist Općine ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke.

VI. Zakup

Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se dati u zakup putem javnog natječaja, fizičkim i pravnim osobama radi:

- uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, uređenja okućnice i u druge slične svrhe;
 - privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti;
 - korištenja zemljišta za postavljanje infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme;
- a sve do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno – planskom dokumentacijom.

Zemljište dodijeljeno u zakup, zakupac ne smije dati u podzakup.

Članak 23.

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

Iznimno, od stavka 1. ovog članka na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina i za slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

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

Članak 24.

Zemljište se daje u zakup javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda, a iznimno, ako dva ili više ponuditelja ponude istu zakupninu za isto zemljište, usmenim nadmetanjem.

Zemljište se može dati u zakup i bez provođenja javnog natječaja (neposrednom pogodbom) pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i osobama javnog prava u svrhu realizacije javnih potreba od interesa za Općinu.

Zaključak o raspisivanju javnog natječaja, i izboru najpovoljnijeg ponuditelja i zaključak o neposrednoj pogodbi donosi načelnik.

Postupak javnog natječaja za davanje zemljišta u zakup provodi Povjerenstvo za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Na imenovanje, sastav, rad i zadaće Povjerenstva odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na povjerenstvo u sve s prodajom građevinskog zemljišta.

Članak 25.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina u obliku ovršne isprave, uz mogućnost produženja do 5 (pet) godina bez prethodno provedenog javnog natječaja uz uvjet uredno ispunjenih obveza preuzetih ugovorom.

Ugovor o zakupu prestaje istekom ugovorenog roka, sporazumom stranaka u svako doba, kao i u drugim slučajevima utvrđenima ugovorom o zakupu.

Članak 26.

Ugovor o zakupu, osim bitnih sastojaka, mora sadržavati:

- odredbe o ovršnosti
- odredbu da, u slučaju nemogućnosti uručenja pisane obavijesti o otkazu ugovora, odnosno o zahtjevu da se zemljište preda u posjed Općini, općina može ući u posjed zemljišta, i da se takvo ponašanje Općine neće smatrati smetanjem posjeda i da u takvom slučaju zakupnik neće tražiti zaštitu posjeda
- odredbu da se, u slučaju nastavljanja korištenja zemljišta nakon isteka roka iz ugovora, ne smatra da je prešutno sklopljen novi ugovor na neodređeno vrijeme
- odredbu da se zemljište ne može dati u podzakup.

Članak 27.

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

- kada zakupac ne koristi zemljište u svrhu utvrđenu ugovorom;
- zakupac zemljište da u podzakup;
- promijeni vrstu korištenja bez prethodnog odobrenja Općine;
- protivno odobrenju Općine izvrši investicijske radove koji radovi prelaze granicu uobičajenog gospodarenja;
- ukoliko zakupac ne plati 3 (tri) uzastopne zakupnine;
- u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Danom isteka ili raskida ugovora zakupac je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 28.

Zakupnina se u pravilu plaća jednom godišnje i to unaprijed za tekuću godinu, najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Ako ugovorena godišnja zakupnina iznosi 1.000,00 eura i više moguće je ugovorom odrediti plaćanje u najviše četiri obroka.

Visina zakupnine po m² zemljišta utvrdit će se posebnom Odlukom koju će donijeti općinski načelnik.

VII. Stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade

Članak 29.

Za stjecanje nekretnina bez naknade nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke mora dati prethodnu suglasnost, ako bi takvo stjecanje prouzročilo veće troškove za Općinu.

Raspologanje nekretninama bez naknade moguće je ako je to propisano posebnim zakonom.

VIII. Dodjela nekretnina na korištenje

Članak 30.

Općina može dati na korištenje nekretnine bez naknade i bez provedbe javnog natječaja trgovačkom društvu (u daljnjem tekstu: Korisnik) kojeg je Općina jedini osnivač ili vlasnik, ako je svrha korištenja za potrebe njihovog redovnog poslovanja, o čemu se sklapa ugovor o korištenju.

Korisnik je dužan snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne energije, vode, telefona i drugo) te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

Korisnik može iznimno i uz prethodnu suglasnost Općine nekretninu dati u podzakup, odnosno korištenje.

IX. Darovanje nekretnina

Članak 31.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog ili socijalnog interesa.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom u kojem se mora detaljno obrazložiti u koju svrhu se namjerava koristiti nekretnina i koju važnost traženo darovanje ima za ostvarenje te svrhe.

Prije donošenja odluke o darovanju koju donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

X. Osnivanje prava služnosti na nekretnini

Članak 32.

Na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se osnivati, ukidati ili prelagati 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.

O osnivanju prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine Crnac odlučuje načelnik Općine uz sljedeće uvjete:

- da je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine;
- da se time ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine Crnac (kao poslužne nekretnine);
- da se isplati odgovarajuća naknada.

Za ustanovljenu služnost na zemljištu u vlasništvu Općine Crnac plaća se naknada za osnivanje prava služnosti, čiju će visinu odrediti općinski načelnik posebnom Odlukom, osim za služnost radi izgradnje objekata vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Crnac koje se ustanovljuju bez naknade.

XI. Osnivanje prava građenja

Članak 34.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Crnac može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

Pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Crnac osniva se ugovorom zaključenim između Općine Crnac kao vlasnika zemljišta i izabranog najpovoljnijeg ponuditelja kao nositelja prava građenja u postupku javnog natječaja pisanim ponudama.

Iznimno, pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Crnac može se osnovati i neposrednom pogodbom za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i slično, sukladno posebnom propisu.

Članak 35.

Javni natječaj uz odgovarajuću primjenu odredbama ove Odluke koje se odnose na provedbu natječajnog postupka za prodaju nekretnine sadrži i:

- odredbu o kriterijima za ocjenu ponude;
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
- odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava;
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Općini prelazi vlasništvo na nekretnini slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja;
- obvezu dostave investicijskog projekta s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom, opisom sadržaja u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, rokovima izgradnje;
- obvezu dostave osiguranja za ispunjenje ugovornih obveza u vidu bankarske garancije.

Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: značaj programa ulaganja u odnosu na prioritete Općine, doprinos razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, ekološki standardi, uvođenje novih tehnologija, inovacije i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu.

Članak 36.

Odluku o osnivanju prava građenja kojom se utvrđuje raspisivanje natječaja i rok na koji se osniva to pravo donosi Općinsko vijeće.

Nositelj prava građenja dužan je Općini Crnac plaćati mjesečnu naknadu za zemljište na kojem je osnovano pravo građenja u njegovu korist, u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište koja se utvrđuje prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina, ako nije što drugo određeno.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 40 godina.

Članak 37.

Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ispuni sve uvjete natječaja, i ponudi najviši iznos naknade.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj se ponavlja još jednom s istom početnom cijenom.

Ako se niti po slijedećem ponovljenom natječaju ne osnuje pravo građenja, Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene.

Članak 38.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće Općine Crnac .

Na odluku se može uložiti prigovor Općinskom vijeću Općine Crnac u roku od osam (8) dana od dana dostave odluke putem Jedinostvenom upravnom odjela pisano i preporučeno poštom. U postupku preispitivanja, odluka se može izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan, a odluka o prigovoru je konačna.

Članak 39.

Ugovor o osnivanju prava građenja sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem sklapa načelnik Općine Crnac , u roku od osam (8) dana od dana konačnosti odluke o izboru, kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona.

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovao pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, uz pisanu suglasnost Općinskog vijeća, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koji je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava

građenja, i ukoliko da ovjerenu izjavu da preuzima prava i obveze iz osnovanog ugovora o osnivanju prava građenja, a odgovara i za onaj iznos naknade koji dosadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

Ukoliko nositelj prava građenja prenese pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 2. ovog članka, ugovor se raskida.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati:

- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, na Općinu Crnac prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od tereta, stvari i osoba, uz naknadu za zgradu izgrađenu na nekretnini na kojoj je osnovano pravo građenja, koliko je njegova nekretnina u prometu vrijednija s tom zgradom njege bez nje,
- odredbu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine Crnac da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,
- odredbu da će se ugovor raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegove pravne osobnosti ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,
- odredbu da ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, te da Općina Crnac ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor,
- odredbu da, u slučaju ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina Crnac može u roku od trideset (30) dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Općina Crnac ,
- odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Općini Crnac da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom, te ispunjenja uvjeta iz podstavaka 1. i 2.

XII. Registar nekretnina

Članak 40.

Registar nekretnina označava sveobuhvatnu analitičku evidenciju o imovini, koja objedinjuje sve pojavne oblike imovine čiji je imatelj, odnosno vlasnik Općina, a uspostavlja se s ciljem kvalitetnijeg upravljanja imovinom.

Način uspostave, sadržaj, oblik, način vođenja Registra može se propisati posebnim aktom.

XIII. Završne odredbe

Članak 41.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Crnac („Službeni glasnik Općine Crnac“ broj 01/15).

Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Crnac.

KLASA:406-02/24-01/01

URBROJ:2189-13-01-24-2

Crnac, 23. 08. 2024.

