

O D L U K A
O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU GOSPODARENJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE
BAŠKA

(„Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 46/12)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuju se postupanje tijela Općine Baška (u daljnjem tekstu: Općina) nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima, izuzev postupka davanja u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine, a koji postupci su uređeni posebnim Odlukama.

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

Članak 2.

(1) Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drugačije utvrđeno.

(2) Raspolaganje nekretninama podrazumijeva prodaju, zamjenu, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostavu prava građenja, razvrgručne suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnine.

(3) Raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke ne smatra se:

- zaključenje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili mijenjaju odredbe o načinu isplate kupoprodajne cijene (npr. kod obročne otplate), ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora,
- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), bez obzira da li se nakon tog usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Općine smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vidljivo iz zidova i drugih granica evidentiranih u katastarskoj izmjeri Općine ili se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodeta ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima može utvrditi da se radi o zidovima i granicama koje postoje na terenu preko 50 godina, te da općinske službe ne raspolažu saznanjima o sporovima i drugim postupcima vezanim uz njih (uzurpacija, pomicanje međe i sl.),
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i 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, ni vlasnička, ni 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 mijenjaju gabariti građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine, te drugi bitni zahtjevi građevine, niti se umanjuje vrijednost dijela građevine ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Općine.

Članak 3.

(1) Općinski načelnik upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost stanovništva.

(2) Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina u vlasništvu 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 otuđenju nekretnina donosi Općinski načelnik.

(3) Odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina u vlasništvu Općine, čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

II. STJECANJE NEKRETNINA

Članak 4.

(1) Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje i rekonstrukcije građevina, odnosno privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom 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.

(2) Općina može stjecati nekretnine kupnjom, zamjenom i darovanjem.

(3) Odluku o stjecanju nekretnine donosi nadležno tijelo iz članka 3., pri čemu je obvezno voditi računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

(4) Odgovarajući ugovor o stjecanju nekretnine, kao osoba ovlaštena za zastupanje Općine, zaključuje Općinski načelnik.

III. PRODAJA I ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 5.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju/zamjenu nekretnina u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 3. 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 sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
- ako se radi o objektima čije je održavanje nesvrsishodno i neracionalno.

Članak 6.

(1) Odluka nadležnog tijela iz članka 3. o raspisivanju natječaja za prodaju/zamjenu nekretnina, koja predstavlja i odluku o otuđenju nekretnine, obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine u vlasništvu Općine, koja se prodaje/zamjenjuje,
- početnu cijenu i/ili oznaku i površinu nekretnine za koju se zamjenjuje nekretnina u vlasništvu Općine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela ne izabrati najpovoljnijeg ponuditelja,
- obvezu najpovoljnijeg ponuditelja, pored kupoprodajne cijene, platiti i troškove procjene zemljišta i objave natječaja.

(2) Kupoprodajna cijena, u pravilu, plaća se jednokratno, u roku od 8 (osam) dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

(3) Iznimno, nadležno tijelo prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja može utvrditi i mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima, uz plaćanje kamata tijekom obročne otplate, prema stopi koju poslovna banka obračunava Općini na a vista sredstva.

(4) Obročna otplata ne može trajati duže od 1 (jedne) godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

(5) Ukoliko, kod obročnog plaćanja, kupac zakasni s uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu prvi naredni dan nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti isti obrok.

(6) U slučaju primitka dvije ili više ponuda s ponuđenom istom kupoprodajnom cijenom, prednost će imati ranije zaprimljena ponuda.

Članak 7.

(1) Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

(2) U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz prethodnog stavka ne bude zainteresiranih ponuditelja, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Članak 8.

(1) Obavijest o oglašenom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, a tekst natječaja na web stranici Općine i općinskim oglasnim pločama.

(2) Natječajni postupak provodi Povjerenstvo od 3 (tri) člana, koje imenuje Općinski načelnik.

Članak 9.

Natječaj obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine u vlasništvu Općine, koja se prodaje/zamjenjuje, te možebitne terete na istoj,
- početnu cijenu i/ili oznaku i površinu nekretnine za koju se zamjenjuje nekretnina u vlasništvu Općine,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- kod prodaje nekretnine, iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ponuditelju čija ponuda je odabrana kao najpovoljnija, a ponuditelj ne pristupi zaključenju ugovora u određenom roku ili ako se ugovor raskine zbog neplaćanja kupoprodajne cijene u ugovorenom roku,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,

- rok za podnošenje ponude,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i u slučaju kada je predviđena obročna otplata),
- način stjecanja posjeda,
- pravo nadležnog tijela ne izaberi najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj u cijelosti, ili u dijelovima, bez ikakve odgovornosti prema sudionicima natječaja,
- obvezu najpovoljnijeg ponuditelja, pored kupoprodajne cijene, platiti i troškove procjene zemljišta i objave natječaja.

Članak 10.

(1) Natječaj se provodi zaprimanjem pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno u pisarnicu Općine, u zatvorenoj omotnici s naznakom „ne otvaraj“.

(2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 (osam) dana od dana objave natječaja.

Članak 11.

(1) Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

(2) Jamčevina iznosi 10% utvrđene početne cijene.

(3) Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

(4) Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene.

(5) Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, ili ne pristupi zaključenju ugovora u utvrđenom roku, ili ne plati kupoprodajnu cijenu na način utvrđen ugovorom, gubi pravo na povrat jamčevine.

(6) Ponuditeljima koji ne uspiju na natječaju, jamčevina se vraća u roku 8 (osam) dana od dana odabira najpovoljnije ponude, bez prava na kamatu.

Članak 12.

(1) Postupak otvaranja i ocjene ponuda provodi Povjerenstvo iz članka 7. stavak 2. ove Odluke.

(2) Povjerenstvo sastavlja zapisnik o svom radu, koji sadržava i prijedlog rješenja natječaja.

(3) Zapisnik potpisuju predsjednik Povjerenstva i zapisničar.

(4) Odluku o najpovoljnijoj ponudi po natječaju raspisanom i provedenom u skladu s ovom Odlukom donosi Općinski načelnik.

(5) Odluku iz prethodnog stavka, koja sadrži i iznos kupoprodajne cijene iz prihvaćene ponude, u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja, dostavlja se svakom sudioniku natječaja na dokaziv način.

(6) Ugovore o prodaji/zamjeni nekretnina, kao osoba ovlaštena za zastupanje Općine, zaključuje Općinski načelnik.

Članak 13.

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

IV. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 14.

(1) Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice provodi se putem natječaja ili sudskim putem.

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

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

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

V. ZAKUP ILI NAJAM ZEMLJIŠTA

Članak 15.

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

(2) Odluku o davanju zakup ili najam zemljišta, odnosno raspisivanju natječaja, donosi Općinski načelnik, a odluka obvezno sadrži:

- oznaku i površinu lokacije, te namjenu,
- početni iznos zakupnine i način plaćanja,
- odredbe o visini i načinu plaćanja jamčevine u visini 10 % početne visine zakupnine,
- vrijeme trajanja zakupa,
- način i rok podnošenja ponuda,
- način sastavljanja ponude i obvezni privici,
- način otvaranja ponuda,
- rok za zaključenje ugovora o zakupu,
- obvezu natjecatelja koji uspiju na natječaju nadoknaditi troškove objave natječaja,
- potvrdu da ne postoje nepodmirene obveze:
 - prema RH (potvrda, odnosno rješenje o odgodi ili o obročnoj otplati plaćanja dospjelog duga izdani od Porezne uprave),
 - prema Općini Baška,
 - prema komunalnom društvu u vlasništvu Općine Baška,
- odredbu da se zadržava pravo poništiti natječaj, u cijelosti ili segmentima, bez ikakvih obveza prema ponuditeljima.

(3) Natječaj provodi Povjerenstvo od 3 (tri) člana koja imenuje Općinski načelnik.

(4) Odluku o davanju u zakup zemljišta, na prijedlog Povjerenstva iz stavka 3. ovoga članka, donosi Općinski načelnik, koji, kao osoba ovlaštena za zastupanje Općine, zaključuje s odabranim podizvođačem odgovarajući ugovor.

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

(6) Iznimno od stavka 5. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodno ishodu suglasnost Općinskog načelnika, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

(7) Uz zahtjev za davanje suglasnosti iz stavka 6. ovoga članka, zakupnik/najmoprimac (u daljnjem tekstu: zakupnik) dužan je priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl).

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

Članak 16.

(1) Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina.

(2) Zakupnina se plaća mjesečno do 10. dana u mjesecu za mjesec na koji se ista odnosi.

(3) Zakupnik se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drugačije određeno.

(4) Ugovorom iz stavka 1. ovoga članka utvrdit će se pravo Općine jednostrano raskinuti ugovor i prije isteka vremena trajanja zakupa ako zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

(5) Danom isteka ili raskida ugovora sukladno stavcima 1. i 4. ovoga članka, zakupnik je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od objekata, stvari i predmeta postavljenih tijekom trajanja zakupa, bez prava na bilo kakvo obeštećenje.

VI. SLUŽNOST

Članak 17.

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

Članak 18.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, osim za služnosti radi izgradnje objekata i uređaja javnih sustava opskrbe vodom i odvodnje oborinskih i otpadnih voda.

VII. HIPOTEKE

Članak 19.

(1) Hipoteka na nekretninama Općine mogu se ustanovljavati za zaduživanja Općine, ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, kojim se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme.

(2) Odluku o uspostavljanju hipoteke donosi nadležno tijelo iz članka 3., ovisno o visini hipoteke.

VIII. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE

Članak 20.

(1) Pravo građenja na zemljištu može se ustanoviti trajno ili na određeno vrijeme.

(2) Nakon isteka roka na koji je ustanovljeno pravo građenja, izgrađeni objekt postaje vlasništvo Općine.

(3) Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada.

Članak 21.

(1) 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 posebnim dijelovima građevine, nakon što isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

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

(3) U slučaju da investitor u roku od 2 (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 primjenjuje na a vista sredstva na općinskom žiro računu.

(4) Prije isteka roka iz prethodnog stavka, investitor, koji je ishodio nepravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, može podnijeti zahtjev za zaključenje aneksa ugovora kojim se produžuje rok.

(5) 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 koji troškovi se ne mogu pokriti iz sredstava pričuve.

IX. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA REDOVNU UPOTREBU GRAĐEVINE

Članak 22.

(1) U postupcima utvrđivanja zemljišta koje služi redovnoj upotrebi građevina, u kojima su prodani stanovi temeljem odredaba Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Općinski načelnik daje pisano očitovanje o prijedlogu nadležnog upravnog tijela za prostorno planiranje.

(2) 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.

(3) Zemljište koje služi redovnoj upotrebi građevine ne mogu činiti površine katastarskih čestica koje su u naravi javne površine (cesta, nogostup, stubište i sl.).

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

X. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

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

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BAŠKA