

REPUBLIKA HRVATSKA

KARLOVAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA RAKOVICA

OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 944-01/25-01/01

URBROJ: 2133-16-3-25-3

Rakovica, 10. srpnja 2025. godine

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. , članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (“Narodne novine”, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), člankom 35. stavak 2. i člankom 48. 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, 123/17, 98/19 i 144/20) te članka 23. Statuta Općine Rakovica (Službeni glasnik Općine Rakovica'' broj 11/20 - godina izdavanja VI, 11/21 - godina izdavanja VII, 12/21 - godina izdavanja VII, 7/22 - godina izdavanja VIII i 3/23), Općinsko vijeće Općine Rakovica dana 10. srpnja 2025. godine donosi

**ODLUKU**

 **o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica**

1. **OPĆE ODREDBE**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica (u daljnjem tekstu: Općina).

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 i poslovnih prostora u zakup.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Rakovica (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 Općine Rakovica, bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o raspolaganju nekretninom, 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.

Nekretnine u vlasništvu Općine Rakovica 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.

Odredba stavka 1. ovog članka, ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, ako je u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

 Iznimno od stavka 1. ovog članka, zemljište u vlasništvu Općine tijelo nadležno za njezino raspolaganje (Načelnik ili Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine) može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

* osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj 20 % planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, zemljište u vlasništvu Općine, tijelo nadležno za njezino raspolaganje (Načelnik ili Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine), dužno je prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja, u slučajevima propisanim odgovarajućim odredbama Zakona o prostornom uređenju.

**Članak 4.**

 Prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine u smislu članka 2. ove Odluke, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena tržišne vrijednosti.

 Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjena tržišne vrijednosti.

 Za procjembeni elaborat kojim je procijenjena tržišna vrijednost nekretnine potrebno je ishoditi pozitivno mišljenje nadležnog procjeniteljskog povjerenstva o usklađenosti s odredbama propisa kojima je uređeno područje procjena tržišne vrijednosti.

 **Članak 5.**

Javne natječaje u skladu s odredbama ove Odluke provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu od 3 (tri) člana, iz redova službenika Općine, koje imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo otvara ponude po natječaju, provjerava dokumentaciju i predlaže nadležnom tijelu donošenje odgovarajuće odluke. Povjerenstvo o svom radu sastavlja zapisnik kojeg dostavlja Općinskom načelniku, te prijedlog s obrazloženjem. Općinski načelnik ili Općinsko vijeće (ovisno o visini vrijednosti nekretnine) donosi odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude odnosno neprihvaćanju ponude ili odluku o poništenju.

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

 **Članak 6.**

Službenici Jedinstvenog upravnog odjela Općine obavljaju druge poslove oko postupka upravljanja, raspolaganja i stjecanja nekretnina, svatko u svojoj nadležnosti.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti upravni spor.

1. **PRODAJA NEKRETNINA**

 **Članak 7.**

Po utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine, koja je izražena vrijednost koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području Općine, donosi se odluka o raspisivanju javnog natječaja te potom objavljuje javni natječaj za prikupljanje pisanih ponuda. Javni natječaj objavljuje se na web stranici Općine, oglasnoj ploči Općine i u dnevnom tisku.

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

Nadležno tijelo prilikom donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima na način određen stavcima 2. i 3. članka 15. ove Odluke.

U slučaju primitka dvije ponude sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene.

**Članak 8.**

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

* oznaku i površinu nekretnine,
* početnu cijenu
* iznos i način plaćanja pologa za ozbiljnost ponude,
* rok zaključenja ugovora,
* rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
* pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

Odredbe iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

**Članak 9.**

Tekst javnog natječaja obvezno sadrži:

1. opis nekretnine (zemljišnoknjžni 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 javnom natječaju;
4. visinu jamčevine, odnosno visinu pologa za ozbiljnost ponude, 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 javni natječaj;
10. odredbu da ponuditelj ne smije imati nepodmirene obveze prema Općini Rakovica;
11. odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
12. 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;
13. odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;
14. rok za uplatu kupoprodajne cijene;
15. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
16. odredbu o plaćanju troškova (procjene nekretnine i sl.);
17. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje.

Javnim natječajem se mogu odrediti i drugi dodatni uvjeti prodaje.

 **Članak 10.**

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih preporučenom poštom ili osobno, i zatvorenoj kuverti s oznakom „NE OTVARAJ“ u pisarnicu Općine.

U ponudi ponuditelj mora navesti ime i prezime, prebivalište ili boravište odnosno naziv i sjedište (ako je pravna osoba), oznaku nekretnine i ponuđenu cijenu, te uz ponudu priložiti dokaz o državljanstvu, dokaz o uplaćenom pologu za ozbiljnost ponude te dokaz o ispunjavanju posebnih uvjeta ako su utvrđeni u javnom natječaju.

 Ukoliko ponudu dostavlja fizička osoba – obrtnik, potrebno je priložiti rješenje o upisu u obrtni registar, a ukoliko ponudu dostavlja pravna osoba, potrebno je priložiti rješenje o upisu u sudski registar ili rješenje o upisu u odgovarajući registar – fizička osoba koja obavlja samostalnu djelatnost (liječnici, odvjetnici i sl.),

Svaki ponuditelj može se natjecati za sve nekretnine koje su predmet prodaje.

 **Članak 11.**

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu (minimalno se mora ponuditi početna cijena), uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog natječaja. U slučaju odustanka prvog ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

 Ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

 Javni natječaj smatra se pravovaljanim i ukoliko pravovremeno pristigne samo jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i sadrži najmanje početnu cijenu nekretnine.

**Članak 12.**

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

Usmeno će se nadmetanje u slučaju stavka 1. ovog članka provesti nakon otvaranja svih omota s pisanim ponudama na istom ročištu Povjerenstva ukoliko su prisutni ponuditelji koji su dali iste ponude, a ako nisu prisutni tada na novom ročištu na koje će biti pozvani.

**Članak 13.**

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

Ako se niti po sljedećem ponovljenom natječaju nekretnina ne proda, Općinsko vijeće ovlašćuje Općinskog načelnika da na sljedećem ponovljenom natječaju donese odluku o sniženju početne cijene i to za 15% od utvrđene početne cijene, a u slučaju da se nekretnina ne proda ni po tako utvrđenoj cijeni, ovlašćuje se Općinski načelnik da donese odluku o sniženju cijene za još 15% od utvrđene početne cijene.

 **Članak 14.**

Odabir ponuda dostavljenih na javni natječaj mora se izvršiti u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne cijene.

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 30 (trideset) dana od donošenja odluke o odabiru ponude.

**Članak 15.**

Kupac je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu platiti u roku određenim javnim natječajem.

Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može, sukladno ponudi, utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u jednakim mjesečnim obrocima, uz plaćanje zakonske ugovorne kamate na utvrđeni kupoprodajni iznos. Ova mogućnost obvezno se navodi u tekstu javnog natječaja.

Uplata kupoprodajnog iznosa može se izvršiti na sljedeći način:

* iznosi do 5.000,00 EUR jednokratno
* iznosi od 5.000,00 do 10.000,00 EUR najviše 5 jednakih mjesečnih obroka
* iznosi veći od 10.000,00 EUR do najviše 10 jednakih mjesečnih obroka

Izabrani je ponuditelj dužan iznos prve rate podmiriti najkasnije u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ugovora.

Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu s prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene po stavcima 1. i 5. ovoga članka dužan je platiti zakonsku kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 90 (devedeset) dana od isteka roka iz stavaka 1. i 5. ovog članka, Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor, a uplaćena sredstva ostaju u proračunu Općine.

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

Tabularna isprava kupcu se izdaje nakon isplate ukupne kupoprodajne cijene, a izdaje ju Općinski

Načelnik.

**Članak 16.**

Najpovoljniji ponuditelj, pored kupoprodajne cijene plaća trošak procjene nekretnine, a dokaz o uplati troškova preduvjet je zaključenju ugovora o kupoprodaji nekretnine.

**Članak 17.**

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Općinski načelnik donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi u roku od 15 dana od dana zaključenja javnog natječaja o kojoj se izvješćuju svi ponuditelji u roku od 10 dana od dana donošenja navedene odluke.

Izabranog ponuditelja poziva se na zaključenje ugovora u roku od 15 dana od dana zaprimanja Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

1. **RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

**Članak 18.**

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 19.**

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

1. **ZAMJENA NEKRETNINA**

 **Članak 20.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu fizičke ili pravne osobe 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 21.**

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.

1. **KUPNJA NEKRETNINA I STJECANJE DRUGIH STVARNIH PRAVA NA NEKRETNINAMA**

**Članak 22.**

Općina Rakovica može kupovati nekretnine i stjecati druga stvarna prava na nekretninama od fizičkih ili pravnih osoba u opsegu potrebnom za djelovanje Općine, odnosno za ostvarivanje gospodarskih, društvenih, kulturnih, sportskih, socijalnih, komunalnih i drugih ciljeva, odnosno javnih ovlasti Općine.

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

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

Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

Općina Rakovica može nekretnine stjecati i pravom prvokupa sukladno zakonu, u postupku izvlaštenja, kao ošasnu imovinu sukladno Zakonu o nasljeđivanju, sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju o prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, prihvatom dara i u drugim slučajevima određenim zakonom.

O stjecanju nekretnina bez naknade (prihvat dara) od fizičkih ili pravnih osoba odlučuje Načelnik ili Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine i troškovima koji bi mogli proizići za Općinu.

1. **ZAKUP NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

 **Članak 23.**

Zemljište u vlasništvu Općine može 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, zakupnik ne smije dati u podzakup.

 **Članak 24.**

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 25.**

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 Općinski 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 svezi s prodajom građevinskog zemljišta.

 **Članak 26.**

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 5 (pet) godina u obliku ovršne isprave, uz mogućnost produženja do 3 (tri) godine 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 27.**

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 28.**

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

* ne koristi zemljište u svrhu utvrđenu ugovorom;
* zemljište da u podzakup;
* promijeni vrstu korištenja bez prethodnog odobrenja Općine;
* protivno odobrenju Općine izvrši investicijske radove koji radovi prelaze granicu uobičajenog gospodarenja;
* ne plati 3 (tri) uzastopne zakupnine.

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

 **Članak 29.**

Zakupnina se plaća jednom godišnje unaprijed za tekuću godinu, u roku 15 (petnaest) dana od dana sklapanja ugovora. U slučaju kašnjenja obračunavaju se zakonske zatezne kamate.

Visina zakupnine utvrđuje se posebnom odlukom koju određuje Općinski načelnik.

1. **ZAKUP I KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

 **Članak 30.**

Poslovnim prostorom smatraju se:

* poslovne zgrade zgrada namijenjene obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koriste u tu svrhu
* poslovne prostorije i to jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjene obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

 **Članak 31.**

 Odredbe iz glave VII. ove Odluke se ne primjenjuju na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, kulturno-umjetničkih događanja, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

 Odredba iz stavka 1. ovog članka se primjenjuje i na korištenje poslovnih prostora od strane udruga za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro.

 **Članak 32.**

Poslovnim prostorom upravlja načelnik Općine Rakovica, i to:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
2. utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora,
3. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
4. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
5. imenuje Povjerenstvo od 3 (tri) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju,
6. odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
7. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
8. odobrava uređenje poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika,
11. odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
12. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

 **Članak 33.**

 Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

 Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 5 (pet) godina.

 Ugovor o zakupu ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, osim u slučaju da joj je odobrena odgoda plaćanja, sukladno posebnim propisima.

 **Članak 34.**

 Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja.

 Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu sklapa se bez provedbe javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, odnosno Općina i jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice područne (regionalne) samouprave kao i u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

 Iznimno od stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme najdulje do 5 (pet) godina.

 Ako postojeći zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u predmetnom poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

 **Članak 35.**

 Prije raspisivanja javnog natječaja, zapisnikom će se utvrditi opće stanje i opremljenost prostora: stanje podova, zidova i stropa, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih, plinskih i elektroinstalacija, stanje brojila struje, vode i plina.

 **Članak 36.**

 Općinski načelnik donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine i imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja.

 **Članak 37.**

 Javni natječaj za zakup poslovnog prostora provodi se prikupljanjem pisanih ponuda uz odgovarajuću primjenu odredbi ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina.

 **Članak 38.**

 Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

 **Članak 39.**

 Početni mjesečni iznos zakupnine utvrđuje se po m2 prostora mjesečno u EUR, prema vrsti djelatnosti (namjeni poslovnog prostora), a visinu posebnom Odlukom određuje Općinski načelnik.

 Korisnu površinu poslovnog prostora koji je predmet zakupa predstavlja površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno-izlazni prostor te sanitarni čvor.

 **Članak 40.**

 Ponude za javni natječaj dostavljaju se pisarnicu Općine u pisanom obliku, poštom preporučeno ili osobno u zatvorenoj omotnici s naznakom „Natječaj za zakup poslovnog prostora – NE OTVARATI“, s adresom naručitelja i adresom ponuditelja.

 Ponuditelji u svojim ponudama moraju navesti:

* ime i prezime, OIB, adresu, odnosno tvrtku i sjedište pravne osobe,
* poslovni prostor za koji se natječu i ponuđeni iznos zakupnine.

 Uz ponudu ponuditelji moraju priložiti dokaz o uplaćenoj jamčevini, potvrdu Općine da nemaju nepodmirenih obveza prema Općini te presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba, odnosno presliku rješenja o obrtu ili izvod iz sudskog registra za pravnu osobu.

 Pod dokazom o uplaćenoj jamčevini podrazumijeva se dokaz da su sredstva jamčevine uplaćena u Proračun Općine Rakovica (u daljnjem tekstu: Proračun).

 Pravne osobe pored isprave o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar moraju priložiti:

* potvrdu Porezne uprave o plaćanju svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
* dokaz o solventnosti.

 Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 (osam) dana računajući od prvog sljedećeg dana od objave javnog natječaja u dnevnom tisku.

 **Članak 41.**

 Jamčevina za sudjelovanje u natječaju utvrđuje se u svakom pojedinačnom slučaju u visini 10% od iznosa početne mjesečne zakupnine i uplaćuje se u korist Proračuna.

 Ukoliko ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od svoje ponude, gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj se može ponoviti.

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 30 (trideset) dana od donošenja odluke o odabiru ponude.

 **Članak 42.**

 Ponude za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine otvaraju se na javnoj sjednici Povjerenstva u vrijeme i na mjestu označenom u javnom natječaju.

 O postupku otvaranja ponuda za zakup poslovnog prostora vodi se zapisnik kojeg potpisuju članovi Povjerenstva te se preslika zapisnika nakon odabira dostavlja svim ponuditeljima.

 **Članka 43.**

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

Ako dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu i način plaćanja za poslovni prostor, provodi se usmeno javno nadmetanje.

Usmeno će se nadmetanje u slučaju stavka 1. ovog članka provesti nakon otvaranja svih omota s pisanim ponudama na istom ročištu Povjerenstva ukoliko su prisutni ponuditelji koji su dali iste ponude, a ako nisu prisutni tada na novom ročištu na koje će biti pozvani.

 Javni natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

 **Članak 44.**

 Na temelju odluke o odabiu najpovoljnije ponude Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora između Općine i najpovoljnijeg ponuditelja u roku 15 dana od dana dostave odluke o odabiru ponuditeljima.

 Ugovorom o zakupu poslovnog prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

 Ugovor o zakupu mora biti potvrđeno (solemniziran) kod javnog bilježnika. Troškove ovjere ugovora snosi zakupnik.

 **Članak 45.**

 Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i sadržavati:

* naznaku ugovornih strana,
* podatke o poslovnom prostoru (lokacija, položaj u zgradi, površina, namjena),
* djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
* odredbe o korištenju zajendičkih prostorija i prostorija u zgradi,
* rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
* vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
* iznos zakupnine,
* pretpostavke i način izmjene zakupnine,
* mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

 Prema potrebi ugovor može sadržavati i druge odredbe.

 **Članak 46.**

 Poslovni prostor koji je dan u zakup ne može se dati u podzakup bez prethodne suglasnosti Općine.

 **Članak 50.**

 Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane obvezno sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

 Zakupnik ne smije stupiti u posjed poslovnog prostora prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanju zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

 **Članak 51.**

 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora te tekuće režijske troškove

 Pod tekućim održavanjem podrazumijeva se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

 **Članak 52.**

 Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

 Izvođenje radova iz stavka 1. ovog članka obavlja se na način propisan zakonom kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

 **Članak 53.**

 Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

 **Članak 54.**

Zakupnina se u pravilu plaća jednom mjesečno i to unaprijed za tekući mjesec, najkasnije do petnaestog dana u mjesecu.

 **Članak 55.**

 Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju, ako nakon pisane opomene i ostavljenog dodatnog roka od 15 dana zakupnik:

* koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
* u ostavljenom roku od 15 dana od priopćenja pisane opomene Općine ne plati dospjelu zakupninu,
* bez prethodnog odobrenja Općine izvrši preinake poslovnog prostora,
* izda dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup bez prethodne suglasnosti Općine.

 **Članak 57.**

 Prodaja poslovnog prostora može se provesti samo na temelju popisa poslovnih prostora koje Općina namjerava prodati.

 Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine Rakovica (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) na prijedlog Općinskog načelnika.

 **Članak 58.**

 Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnosi se u roku od 90 dana od dana objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom tijelu (Općinskom načelniku ili Općinskom vijeću) u čijoj je nadležnosti raspolaganje imovinom Općine.

 **Članak 59.**

 Poslovni prostori u vlasništvu Općine prodaju se po vrijednosti koju određuje sudski vještak.

 Sadašnjem zakupniku odnosno korisniku tržišna cijena može se umanjiti za neamortizirana ulaganja sukladno Zakonu, ali najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

 Neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora:

* učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova,
* ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

 Ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke utvrdit će tržišnu vrijednost poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

 **Članak 60.**

 Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Općine može se ugovoriti isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.

 **Članak 61.**

 Obvezni elementi ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora na temelju odredbi ove Odluke propisani su Zakonom.

 Ugovor iz stavka 1. ovog članka mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

 **Članak 62.**

 Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće odnosno načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

 **Članak 63.**

 Na temelju odluke iz članka 61. ove Odluke, Općinski načelnik će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke, sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

 **Članak 64.**

 Za slučaj da kupac poslovnog prostora u roku od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora prestane u istom obavljati djelatnost, Općina pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je ista prodana.

1. **STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA BEZ NAKNADE**

 **Članak 65.**

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.

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

1. **DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE**

 **Članak 66.**

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.

1. **DAROVANJE NEKRETNINA**

 **Članka 67.**

Nekretninu u vlasništvu Općine može se izravno darovati Republici Hrvatskoj, jedinici lokalne i područne samouprave, pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu republike Hrvatske, te pravnoj osobi (trgovačka društva, ustanove) u vlasništvu ili suvlasništvu jedinice lokalne i područne samouprave.

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.

O darovanju se sklapa ugovor. Ugovor sadrži namjenu za koju se nekretnina daruje, a može sadržavati raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja ili promjene nekretnine bez suglasnosti Općine i tabularnu ispravu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja bez suglasnosti Općine.

1. **OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI**

 **Članak 68.**

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

 **Članak 69.**

O osnivanju prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine Rakovica 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 Rakovica (kao poslužne nekretnine);
* da se isplati odgovarajuća naknada.

Za ustanovljenu služnost na zemljištu u vlasništvu Općine Rakovica 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 Rakovica koje se ustanovljuju bez naknade.

1. **OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

 **Članak 70.**

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Rakovica može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, infrastrukturnih i drugih građevina, sukladno propisima prostorno planske dokumentacije Općine Rakovica.

Pravo građenja na nekretnini u vlasništvu Općine Rakovica osniva se ugovorom zaključenim između Općine Rakovica 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 Rakovica može se osnovati i neposrednom pogodbom za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i slično, sukladno posebnom propisu.

 **Članak 71.**

Javni natječaj uz odgovarajuću primjenu odredbi 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 72.**

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 Rakovica 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 30 (trideset) godina.

 **Članak 73.**

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 74.**

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelj donosi Općinsko vijeće Općine Rakovica.

Na odluku se može uložiti prigovor Općinskom vijeću Općine Rakovica u roku od osam (8) dana od dana dostave odluke putem Jedinstvenom upravnog 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.

 **Članka 75.**

Ugovor o osnivanju prava građenja sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem sklapa Općinski načelnik Općine Rakovica, 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 prethodnu 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 Rakovica prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od tereta, stvari i osoba, bez naknade za zgradu izgrađenu na nekretnini na kojoj je osnovano pravo građenja, koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom njego 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 Rakovica da nositelju prava građenja nadoknadi 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 Rakovica 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 Rakovica 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 Rakovica,
* odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Općini Rakovica 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.

 **Članak 76.**

Ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od pet godina od osnutka toga prava, Općina Rakovica može zahtijevati da se ono ukine; ako nije što posebno određeno, odluku o ukinuću donijet će sud na zahtjev Općine Rakovica, bez obzira na pravni temelj na kojem je pravo građenja bilo osnovano.

Pravo građenja na kojem je bila izgrađena zgrada, ali je srušena do te mjere da se ne može rabiti za svrhu kojoj je bila namijenjena, prestat će ukinućem kao da zgrada i nije bila izgrađena, ako nije u roku od šest godina ponovno izgrađeno barem u mjeri koliko je najnužnije da služi svojoj prijašnjoj glavnoj namjeni.

1. **ZAVRŠNE ODREDBE**

 **Članak 77.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretninama, KLASA: 944-01/21-01/02, URBROJ: 2133/16-21-3, od 13. travnja 2021. godine („Službeni glasnik Općine Rakovica“ broj 12/21).

**Članak 78.**

 Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Rakovica“.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

 Zoran Luketić, bacc. oec.