

Općinsko vijeće Općine Jasenice na svojoj __. sjednici održanoj dana _____, temeljem članka 35. i 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), 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 30. Statuta Općine Jasenice („Glasnik Općine Jasenice“, broj 01/18, 8/18, 1/21, 3/21 – pročišćeni tekst i 11/22) donosi

ODLUKU

o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice

I. Opće odredbe

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Jasenice (u daljnjem tekstu: Općina), izuzev davanja u zakup javnih površina te poslovnih prostora za privremeno korištenje, 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 i poslovnih prostora u zakup.

Članak 2.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Jasenice (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, 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 Jasenice 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.

U slučajevima prodaje više nekretnina pod istim uvjetima, u isto vrijeme i na istom području može se procijeniti samo jedna nekretnina prema kojoj će se određivati početne cijene ostalih nekretnina koje će se prodavati.

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 Jasenice;
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;
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.

Javni natječaj za javno prikupljanje ponuda za prodaju stana u vlasništvu Općine Jasenice, iznimno može sadržavati i odredbu o pravu prvokupa od strane osobe koja se nalazi u njegovom neprekidnom poštenom posjedu duže od 10 godina do objave natječaja.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda uz uvjete iz stavka 1. ovog članka 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;
- dokaz o vremenu korištenja stana sukladno stavku 2. ovog članka.

Članak 9.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu od 3 člana imenovanih od strane općinskog načelnika iz redova službenika 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 odluku o izboru najbolje ponude.

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

Članak 10.

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 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

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 ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

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

Članak 12.

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 ponavlja 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.

Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može u opravdanim slučajevima odrediti da se kupoprodajna cijena isplati u obrocima i to u razdoblju od tri (3) godine (tri jednake godišnje rate), s tim da je izabrani ponuditelj iznos prve rate dužan podmiriti najkasnije u roku od 8 (osam) dana od zaključenja ugovora.

U slučaju iz prethodnog stavka 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.

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

Članak 16.

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 17.

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 18.

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 19.

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 20.

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 21.

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 neizgrađenog građevinskog zemljišta

Članak 22.

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, 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 5 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 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 663,61 EUR 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. Zakup i kupoprodaja poslovnog prostora

Članak 29.

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
- garaže za smještaj vozila i
- garažna mjesta za smještaj vozila u garaži.

Članak 30.

Odredbe iz glave VII ove Odluke se ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, 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 31.

Poslovnim prostorom upravlja načelnik Općine Jasenice (u daljnjem tekstu: načelnik).

U obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka načelnik:

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 uložених 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 32.

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, sukladnom posebnim propisima.

Članak 33.

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 neodređeno vrijeme ali 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 34.

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 35.

Načelnik donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine i imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od 3 (tri) člana.

Povjerenstvo prikuplja ponude po objavljenom javnom natječaju, obavlja pregled i usporedbu istih, te nakon pregleda predlaže općinskom načelniku najbolju ponudu za sklapanje ugovora.

Članak 36.

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

Članak 37.

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

Članak 38.

Početni mjesečni iznos zakupnine utvrđuje se po m² prostora mjesečno u eurima, 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, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

Članak 39.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Povjerenstvu u pisanom obliku, poštom preporučeno ili osobno u Jedinstveni upravni odjel Općine Jasenice (u daljnjem tekstu: Jedinstveni upravni odjel) 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 uplaćenju jamčevine i dokaze o ispunjavanju natječajem traženih uvjeta, 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 uplaćenju jamčevine podrazumijeva se dokaz da su sredstva jamčevine uplaćena u Proračun Općine Jasenice (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 slijedećeg dana od objave javnog natječaja u tisku.

Članak 40.

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.

Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine i obračunava se kod zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

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

Ponuditeljima koji ne uspiju na javnom natječaju jamčevina se vraća u roku 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Članak 41.

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.

Članak 42.

Na početku sjednice na kojoj se otvaraju ponude za zakup poslovnog prostora predsjednik Povjerenstva uzima podatke o svim nazočnim ponuditeljima, odnosno njihovim punomoćnicima i utvrđuje njihov identitet.

Za slučaj da predsjedavajući utvrdi da netko od nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika

nije dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti iz postupka otvaranja ponuda.

U daljnjem tijeku postupka Povjerenstvo utvrđuje koliko je ponuda za zakup poslovnog prostora zaprimljeno, odnosno jesu li sve ponude dostavljene u propisanom roku.

Nakon evidentiranja podataka o svim prispjelim ponudama za zakup poslovnog prostora niti jedna osoba ne može više pristupiti otvaranju ponuda.

Ponude za zakup svakog pojedinog poslovnog prostora otvaraju se i čitaju prema redoslijedu zaprimanja, zajedno sa svim podacima i priložima traženim javnim natječajem.

Zakašnjele, neuredne ili na drugi način protivno javnom natječaju podnijete ponude se odbacuju.

Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu njegove primjedbe na rad Povjerenstva tijekom sjednice.

Članak 43.

Nakon završetka otvaranja ponuda Povjerenstvo razmatra i ocjenjuje ponude za zakup poslovnog prostora s obzirom na uvjete propisane javnim natječajem, sastavlja zapisnik o otvaranju i usporedbi ponuda za zakup i daje prijedlog općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

Članak 44.

Na temelju zapisnika Povjerenstva iz članka 43. ove Odluke, 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.

Najpovoljnijom ponudom za zakup poslovnog prostora smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos mjesečne zakupnine.

Članak 45.

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

Ako izabrani ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku 10 dana od primitka odluke o odabiru, ugovor će se sklopiti sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, Jedinstveni upravni odjel će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata pisanim putem u ztvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti manji od već ponuđenog iznosa.

Članak 46.

Na temelju odluke iz članka 44. stavka 1. ove Odluke načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora između Općine i najpovoljnijeg ponuditelja u roku 10 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 47.

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 zajedničkih 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 48.

Poslovni prostor koji je dat u zakup ne može se dati u podzakup.

Članak 49.

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

Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanju zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 50.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Članak 51.

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 52.

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

Članak 53.

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

Članak 54.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan člankom 25. ove Odluke kojim se uređuje prestanak zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Članak 55.

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju, ako i poslije pisane opomene zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u 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.

Članak 56.

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 Jasenice (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) na prijedlog načelnika.

Članak 57.

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 (načelnik ili Općinsko vijeće) u čijoj je nadležnosti raspolaganje imovinom Općine.

Članak 58.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine prodaju se po tržišnoj cijeni.

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 suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova,
- ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

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

Članak 59.

Plaćanje cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 15 (petnaest) dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate propisana je Zakonom.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora s obročnom otplatom vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 60.

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 potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 61.

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

Članak 62.

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 63.

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.

VIII. Stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade

Članak 64.

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.

IX. Dodjela nekretnina na korištenje

Članak 65.

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.

X. Darovanje nekretnina

Članak 66.

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.

XI. Osnivanje prava služnosti na nekretnini

Članak 67.

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 68.

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

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

XII. Osnivanje prava građenja

Članak 69.

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

Članak 70.

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 71.

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 Jasenice 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 50 godina.

Članak 72.

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 73.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće Općine Jasenice.

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

Članak 74.

Ugovor o osnivanju prava građenja sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem sklapa načelnik Općine Jasenice, 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 dospeljeću.

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 Jasenice 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 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 Jasenice 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 Jasenice 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 Jasenice 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 Jasenice,
- odredbu da nositelj prava građenja dozvoljava Općini Jasenice 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.

XIII. Registar nekretnina

Članak 75.

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.

XIV. Završne odredbe

Članak 76.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama („Glasnik Općine Jasenice“ broj 5/15)

Članak 77.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Općine Jasenice“.

KLASA:

URBROJ:

Jasenice,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE JASENICE