

Na temelju članka 35. stavka 2. i stavka 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12), članka 35. točka 2. i članka 48. st. 1. točka 5. i st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 33/01, 60/01 – vjer. tumač., 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 –pročišćeni tekst) i članka 32. točka 3. Statuta Općine Oriovac ("Službeni vjesnik" Brodsko- posavske županije br. 10/09 i 7/13), Općinsko vijeće Općine Oriovac na svojoj 16. sjednici održanoj 30.03. 2016. godine, donijelo

## **O D L U K U o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac**

### **I. UVODNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac (dalje u tekstu : nekretnine), glede:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama, a koje nije uređeno drugim općim aktima Općine Oriovac.

Ovom Odlukom ne uređuju se postupci davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine Oriovac, i davanja na korištenje, odnosno zakup javnih površina u vlasništvu Općine Oriovac, kao niti raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesije ili javno- privatnog partnerstva, a koji se uređuju posebnim propisima.

Ne smatra se raspolaganjem nekretninom u smislu ove Odluke:

- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata, kao i drugih dokumenata kojima se mijenja oblik i veličina katastarskih čestica, te drugih dokumenata kojima se vrši uplanjenje određenih građevina,
- poslovi redovnog održavanja nekretnina.

#### **Članak 2.**

Na temelju odluka Općinskog vijeća, općinski načelnik upravlja imovinom pažnjom dobrog gospodara na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti u interesu stvaranja uvjeta i drugih socijalnih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika Općine.

Nekretnina se može otuđiti ili s njom na drugi način raspolagati samo putem natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni ako nije drugačije propisano Zakonom i ovom Odlukom.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna.

Stjecanje i otuđivanje nekretnina mora biti planirano u proračunu općine i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Općinski načelnik odgovoran je za postupanje sa stvarima u vlasništvu Općine.

U slučaju da je Odluku o raspisivanju natječaja o stjecanju i otuđenju nekretnina donio načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 3. ovog članka, odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

### **Članak 3.**

Prihodi od imovine čine vlastiti izvor financiranja poslova i zadaća iz samoupravnog djelokruga Općine.

### **Članak 4.**

Za pravne poslove u svezi nekretnina obvezna je pisana forma.

O vrsti pravnog posla ovisi da li je pisana forma ugovor ili neki drugi pravno valjani akt.

### **Članak 5.**

Tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, odnosno usmenog nadmetanja.

Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje nadležno tijelo u odluci o raspisivanju natječaja.

Cijena iz prethodnih stavaka se utvrđuje na temelju prethodno pribavljenog stručnog mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno prema podacima Porezne uprave, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično.

U slučajevima kada je to posebnim zakonima propisano, prodaja, davanje u zakup ili davanje prava građenja na nekretninama mogu se realizirati pod komercijalnim ili pogodovanim uvjetima, uključivo i bez naknade.

### **Članak 6.**

Stručne poslove iz ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Oriovac.

### **Članak 7.**

Općina stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama kupnjom, zamjenom, prihvatom dara, prihvatom nasljedstva i na drugi način određen zakonom.

Kupnjom ili zamjenom nekretnina Općina nekretninu može stjecati prihvatanjem ponude prodavatelja, sudjelovanjem u javnom natječaju ili izravnom pogodbom.

Zaključak o stjecanju nekretnine donosi općinski načelnik uvažavajući posebne interese Općine i tržišnu vrijednost nekretnine.

## **PRODAJA NEKRETNINA**

### **Članak 8.**

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke donosi:

- radi privođenja zemljišta namjeni sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne društvene namjene, te drugih kapitalnih ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, ukoliko se radi o nekretnini čije je održavanje nesvrshodno i neracionalno.

## **Članak 9.**

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača i
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, može platiti i troškove procjene zemljišta i objave natječaja,
- dodatne uvjete ako ocijeni da bi to bilo povoljnije u konkretnoj situaciji.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je ponudio najviši iznos, ako nije drugačije propisano Zakonom ili ovom Odlukom.

Kada u natječaju sudjeluje dosadašnji zakupnik nadležno tijelo Općine Oriovac može odrediti da ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora, ako zadovolji uvjete natječaja i prihvati najpovoljniju ponudu, te ako je u prethodnom razdoblju ispunio sve obveze iz ugovora.

Pisano očitovanje o prihvaćanju najpovoljnije ponude dosadašnji zakupnik dužan je dostaviti u roku 8 dana od dana primitka odluke o najpovoljnijem ponuditelju, te u roku 8 dana od dana dostave očitovanja s Općinom Oriovac zaključiti ugovor.

Ukoliko se ne očituje ili izjavi da ne prihvaća najpovoljniju ponudu, ugovor će se sklopiti s najpovoljnijim ponuditeljem u roku 8 dana od dana primitka obavijesti da je najpovoljniji ponuditelj.

Dosadašnji zakupnik s kojim je sklopljen ugovor o zakupu nema pravo promijeniti namjenu poslovnog prostora određenu u natječaju, bez prethodne suglasnosti nadležnog tijela Općine Oriovac.

Ako dosadašnji zakupnik postupi suprotno prethodnom stavku, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.

Ponuditelj koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi najviši iznos, a ima nepodmirene obveze prema Općini, neće se utvrditi kao najpovoljniji ponuditelj.

Povjerenstvo ima pravo da ne prihvati niti jednu ponudu, te ima pravo predložiti nadležnom tijelu Općine Oriovac poništenje cijelog ili dijela natječaja bez obrazloženja, u kojem slučaju ne odgovara za eventualnu štetu ponuditelja.

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

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

## **Članak 10.**

Natječaj se objavljuje u jednom javnom glasilu, oglasnoj ploči Općine Oriovac te web stranici.

Natječajni postupak provodi Jedinostveni upravni odjel Općine Oriovac.

## **Članak 11.**

Natječaj obvezno sadrži:

- oznaku površine nekretnine, te eventualne terete i moguće sporove na istoj,
- početnu cijenu,
- naznaku o mogućnosti i vremenu uvida u nekretninu koja se prodaje,
- podatke o opsegu i stanju uređenosti građevinskog zemljišta i namjeni nekretnine, ako je određena,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,

- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovore raskine uslijed na plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok zaključenja ugovora ,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- potvrda da kandidat nema nikakvih dugovanja prema Općini Oriovac,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i u slučaju obročne otplate),
- način stjecanja posjeda,
- uvjete natječaja
  - pravo sudjelovanja u natječaju,
  - rok i način za podnošenje ponuda
- mjerila za odabir najpovoljnije ponude,
- obvezu kupca, u slučaju kašnjenja plaćanja obveze, na plaćanje zakonskih kamata,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,
- obvezu najpovoljnijeg ponuditelja da, pored kupoprodajne cijene, plati troškove procjene zemljišta i objave natječaja,
- pravo prodavatelja da ukoliko kupac zakasni s plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati,
- posebne uvjete.

#### **Članak 12.**

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno u zatvorenoj omotnici s naznakom "Ne otvaraj-ponuda za natječaj".

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

#### **Članak 13.**

Prilikom podnošenja ponude plaća se jamčevina.

Jamčevina iznosi do 10% od utvrđene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine ili garancije banke u iznosu potrebne jamčevine da će banka na zahtjev Općine isplatiti iznos jamčevine, mora bit dostavljena uz ponudu.

Uplaćena jamčevina uračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije jamčevina se vraća u roku ne dužem od 15 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

#### **Članak 14.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos jamčevine, uplatiti na žiro račun Općine Oriovac u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji. Nadležno tijelo Općine Oriovac može odrediti i dulji rok ako ocijeni da to u konkretnoj situaciji ne bi bilo na štetu Općine.

Nadležno tijelo Općine Oriovac može prihvatiti plaćanje cijene nekretnine u obrocima, te se mogućnost i uvjeti obročnog plaćanja navode u tekstu natječaja, uz obračun kamata po zakonskoj stopi.

Smatra se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od ponude ako u roku od 8 dana od dana primitka odluke o najpovoljnijem ponuditelju ne potpiše ugovor o zakupu, odnosno kupoprodaji nekretnine.

Kupac stječe pravo vlasništva i ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige nakon što plati sve obroke i ispuni sve obveze glede nekretnine.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 90 dana Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

#### **Članak 15.**

Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo koje se sastoji od 3 službenika općinske uprave imenovanih po općinskom načelniku.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik.

Zakašnjele, nerazumljive ili ponude na drugi način protivne uvjetima natječaja Povjerenstvo odbacuje odnosno ne ulazi u njihovo razmatranje.

### **PRAVO SLUŽNOSTI**

#### **Članak 16.**

Služnost na nekretninama u vlasništvu Općine Oriovac može se osnovati na nekretnini sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se zasnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se Općini isplati odlukom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Iznos naknade i sadržaj prava služnosti nadležno tijelo Općine Oriovac će odrediti posebnim zaključkom.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, nadležno tijelo može odobriti zasnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor.

### **PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRAĐNJE**

#### **Članak 17.**

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu općine osniva se uz određenu naknadu Općini, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se ocjeni da je povoljnije u konkretnoj situaciji.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja, sukladno članku 2. Ove Odluke.

Pravo građenja osniva se javnim prikupljanjem ponuda za komercijalne i smještajne građevine, a iznimno neposrednom pogodbom za građenje infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja.

Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava građenja.

#### **Članak 18.**

Pravo građenja na zemljištu može se ostvarivati trajno ili na određeno vrijeme.

Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo gradnje izgrađeni objekt postaje vlasništvo Općine.

## **ZALOŽNO PRAVO**

### **Članak 19.**

Zasnivanje založnog prava (dobrovoljno založno pravo) na nekretninama nadležno tijelo Općine Oriovac će dozvoliti ako je to u interesu Općine.

Pod interesom Općine u smislu prethodnog stavka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine.

## **ZAKUP ZEMLJIŠTA**

### **Članak 20.**

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno-planskoj dokumentaciji.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova bez prethodne suglasnosti općine.

U zakup se može dati i dio katastarske čestice.

### **Članak 21.**

Zaključak o davanju zemljišta u zakup, namjeni, trajanju zakupa i iznosu zakupnine donosi nadležno tijelo Općine Oriovac, nakon čega se zaključuje ugovor o zakupu.

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

Općina Oriovac će raskinuti ugovor o zakupu jednostrano kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni prije isteka vremena trajanja zakupa.

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- supružniku ili djeci (zakupnikovim usvojenicima i pastorcima), ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, te zasnuje radni odnos kod drugog pravnog subjekta, pod uvjetom da nastave obrt iste ugovorene djelatnosti,
- pravnoj osobi nastaloj promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, ako su zakupnik, bračni drug ili djeca zakupnika jedini osnivači, pod uvjetom da dostave dokaz o pravnom sljedništvu i nastave obavljati ugovorenu djelatnost.

Ugovor će se raskinuti ukoliko zakupnik niti nakon opomene ne plati ugovornu zakupninu, a prema posebnoj odluci općinskog načelnika.

### **Članak 22.**

Ako je predmet zakupa poljoprivredno zemljište u vlasništvu Općine Oriovac na odgovarajuće načine, za isto zemljište, primjenjuju se odredbe Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

## **PRIHVAT DARA ILI NASLJEDSTVA**

### **Članak 23.**

Darovanjem se stječu nekretnine koje vlasnik bez naknade predaje Općini Oriovac.

Nasljeđivanjem se stječu nekretnine temeljem rješenja o nasljeđivanju kojem se u ostavinskim postupcima Općini uručuje imovina bez nasljednika (ošasna imovina).

Općina Oriovac prihvatit će darovanje i nasljeđivanje, osim u spornim slučajevima, te preuzeti obveze koje proizlaze iz prihvaćanja darovanja ili nasljeđivanja.

### **Članak 24.**

Nekretnine Općina može otuđiti prodajom ili zamjenom, o čemu zaključak donosi općinski načelnik ili Općinsko vijeće, zavisno od pojedinačne vrijednosti nekretnine, uvažavajući poseban interes Općine i tržišnu vrijednost nekretnine.

Nadležno tijelo Općine Oriovac može donijeti odluku o ustupanju nekretnine bez naknade ili darovanju, određenim kategorijama stradalnika Domovinskog rata i državnim tijelima kad se radi o posebnim interesima Republike Hrvatske i u ostalim slučajevima kad je to propisano posebnim zakonom.

Općina može nekretninu prodati izravnom pogodbom samo kad nekretninu stječu Republika Hrvatska i jedinica područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, Republike Hrvatske, te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana i kad je to zakonom ili ovom Odlukom propisano.

## **PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM**

### **Članak 25.**

Općina može vlasniku zemljišta, odnosno građevine prodati po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- zemljište koje čini građevnu česticu građevine za stalno stanovanje izgrađene bez građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, ako je građevina izgrađena u skladu s prostornim planom i ako se vlasnik građevine obveže da će ishoditi odgovarajući akt u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora,
- ako se radi o nekretnini za koju se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za općinu Oriovac,
- u drugim slučajevima kada je to propisani zakonom.

## ZAMJENA NEKRETNINA

### Članak 26.

Zamjeni nekretnina pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javno prometnih površina , gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za općinu Oriovac.

Nekretnine u vlasništvu općine Oriovac mogu se zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih osoba u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za općinu.

Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa Općinski načelnik, ukoliko odlukom tijela nadležnog prema zakonu nije drukčije određeno.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja.

Vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog sudskog vještaka ili Porezne uprave.

### Članak 27.

Općina može stupiti u poslovnu suradnju s fizičkom ili pravnom osobom radi optimalnog gospodarenja i korištenja nekretninom, odnosno ostvarenja najpovoljnijih rezultata od interesa za Općinu.

O poslovnoj suradnji odlučuje nadležno tijelo Općine Oriovac, a međusobna prava i obveze glede tih odnosa uređuju se ugovorom.

### Članak 28.

O javnim dobrima u općoj uporabi na području Općine kao što su parkovi, zelene površine, trgovi, ulice, groblja, tržnice, sajmišta i drugim javnim dobrima brine se Općina.

Općinsko vijeće može povjeriti na upravljanje ili održavanje pojedinog javnog dobra ovlaštenim osobama, o čemu će donijeti posebnu odluku.

### Članak 29.

Ova Odluka objavit će se u "Službenom glasniku Brodsko- posavske županije", a stupa na snagu osmog dana od dana objave.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE ORIOVAC

Klasa: 022-01/16-01/37

Urbroj: 2178/10-01-16-1

Oriovac, 30.03.2016.godine.

PREDSJEDNIK VIJEĆA  
OPĆINE ORIOVAC

Miroslav Maričić, univ.spec.oec.