



REPUBLIKA HRVATSKA KRAPINSKO – ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KUMROVEC
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 032-02/24-01/005
URBROJ: 2140-19-1

Kumrovec, 31. svibanj 2024.

Na temelju Zakona o fiskalnoj odgovornosti (NN 111/18, 83/23) i članka 47. Statuta Općine Kumrovec („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ br. 12/18, 09/20,13/21), općinski načelnik Općine Kumrovec donio je

PROCEDURU upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Kumrovec

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Procedurom uređuje se postupanje upravnih tijela Općine Kumrovec (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta i grobnice, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine.

Članak 2.

Općinski načelnik i općinsko vijeće upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 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), Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Procedurom. Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa. Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Kumrovec.

Članak 3.

Nekretnine u vlasništvu Općine evidentirane su u Registru imovine Općine Kumrovec koji se vodi u Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Kumrovec

TEMELJNE ODREDBE

Članak 4.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina,
- zakup zemljišta,
- zamjenu nekretnina
- osnivanje prava građenja
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Članak 5.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Kumrovec, Općina:
uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,

uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje, vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta, prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište, prodaje izgrađeno građevinsko zemljište, formira građevinske čestice, prodaje i druge nekretnine, daje u zakup zemljište u svom vlasništvu, osniva pravo građenja na svojim nekretninama, osniva stvarne terete na svojim nekretninama, kupuje i prima na dar nekretnine, mijenja nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama trećih osoba, priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva), vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine.

Članak 6.

Općinski načelnik Općine Kumrovec (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Općinski načelnik donosi odluku o stjecanju i/ili otuđenju nekretnina ako pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju „nekretnine“, ako je taj iznos manji od 9.290,60 EUR. Općinski načelnik može odlučivati do Najviše 9.290,60 EUR, te ako je stjecanje i otuđivanje imovine planirano u Proračunu Općine, a isto je provedeno u skladu sa zakonom i ostalim pozitivnim propisima.

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju i/ili otuđenju nekretnina na prijedlog Općinskog načelnika natpolovičnom većinom svih vijećnika ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka.

Općinski načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine. Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja i to javnim prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama, a iznimno neposrednom pogodbom i to isključivo u slučajevima utvrđenim Zakonom i ovom Procedurom.

Članak 8.

Tržišna vrijednost nekretnina kojima se raspolaže na temelju ove Procedure je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinom utvrđivanja na području gdje se nekretnina nalazi.

Početna cijena nekretnina utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procijeni vrijednosti Ministarstva financija- Porezna uprava ili ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 9.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarske općine, površinu, te ostale podatke bitne za oznaku nekretnine);
- početni iznos kupoprodajne cijene;
- podatke o namjeni nekretnine (ako je određena);
- iznos i način uplate jamčevine, te obavijest o povratu odnosno uračunavanje jamčevine u kupoprodajnu cijenu;
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene;
- adresu i rok za podnošenje pisane ponude;

- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;
- mogućnost i vrijeme obilaska nekretnine;
- uputu o dostavi dokumenata potrebnih za sudjelovanje u natječaju.

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine. Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine, web stranici Općine i u dnevnom ili lokalnom tisku.

Članak 10.

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi 10% od početne cijene nekretnine i uplaćuje se u korist općinskog proračuna.

Članak 11.

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava je najmanje 8 (osam) dana od dana objave natječaja. Javno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 15 (petnaest) dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana okončanja postupka natječaja.

Natjecatelju koji uspije u natječaju, jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu.

Natjecatelj koji uspije u natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 12.

Natječaj za prodaju nekretnina temeljem ove Odluke, a u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi raspisuje:

-Općinski načelnik ako pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju „nekretnine“, ako je taj iznos manji od 9.290,60 EUR

-Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika natpolovičnom većinom svih vijećnika ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka.

Članak 13.

Ponude na natječaj se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno u Općinu u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Ponuda za natječaj-ne otvaraj“.

Ponuda mora sadržavati podatke o imenu i prezimenu ponuditelja, odnosno podatke o pravnoj osobi, adresu ponuditelja, odnosno sjedište za pravu osobu, OIB ponuditelja, podatak o nekretnini za koju daje ponudu (navesti konkretnu k.č.), kupoprodajnu cijenu iskazanu brojkom i slovima, dokaz o državljanstvu, odnosno izvadak iz registra trgovačkog suda, odnosno obrtnog registra, registra Udruge ne stariju od 60 dana, dokaz o uplati jamčevine kao i ostale dokaze o ispunjavanju posebnih uvjeta, ako su isti traženi natječajem.

Svaki ponuditelj može se natjecati za sve nekretnine koje se izlažu prodaji i za svaku dati zasebnu ponudu.

Natjecatelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje zavisno od vrijednosti nekretnine osniva i imenuje načelnik na prijedlog Općinskog vijeća, odnosno Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno proveden, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjeha, a o čemu se sastavlja zapisnik Povjerenstva.

Na temelju zapisnika iz prethodnog stavka, Povjerenstvo predlaže općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, odnosno o neprihvatanju niti jedne ponude.

Članak 14.

Najboljim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju otkaza prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem se smatra slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a ispunjavaju uvjete natječaja, kao najpovoljnija ponuda smatrat će se ponuda koja je prispjela prva.

Članak 15.

Zakašnjele, neuredne i nepotpune ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja, općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće na prijedlog Povjerenstva odbacit će Odlukom.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva. Zapisnik se dostavlja sudionicima natječaja na njihov zahtjev.

Članak 16.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti najkasnije u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora. U slučaju zakašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamata za vrijeme zakašnjenja.

Kupoprodajni ugovor će sadržavati odredbu da će Općina izdati kupcu javnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 17.

Općina i najpovoljniji ponuditelj sklopit će Ugovor o kupoprodaji nekretnine, najkasnije u roku od 15 dana, od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM

Članak 18.

Nekretnine u vlasništvu Općine se mogu bez natječaja prodati samo u zakonom i ovom Procedurom predviđenim slučajevima.

Članak 19.

Zemljište u vlasništvu Općine, tijelo nadležno za raspolaganje može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio 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 svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

A) Pravo služnosti

Članak 20.

Služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se, na zahtjev stranke, zasnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje služne nekretnine,
- ako se time ne ugrožava korištenje služne nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se ne umanjuje vrijednost općinske nekretnine.

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom.

Članak 21.

U slučaju kad se radi o umanjenju tržišne vrijednosti nekretnine radi osnivanja prava služnosti, procjenu umanjenja te vrijednosti izvršiti će ovlašteni sudski vještak.

Ovlaštenik prava služnosti će, u slučajevima kad je to opravdano, platiti Općini naknadu za osnivanje prava služnosti.

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

Članak 22.

Odluku o osnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 5. ove Procedure.

Načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

B) Pravo građenja

Članak 23.

Na zemljištu u vlasništvu Općine se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja, sukladno članku 5. ove Procedure.

Pravo građenja se osniva uz određenu naknadu, određenu od ovlaštenog sudskog vještaka, a iznimno se može osnovati i bez naknade kad to pravo stječu osobe javnog prava za izgradnju infrastrukturnih građevina, u skladu s zakonom.

Članak 24.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine 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.

C) Založno pravo

Članak 25.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine. Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu, Statutu Općine te Odluci.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na web stranici grada Općine Kumrovec.

OPĆINSKI NAČELNIK
Robert Šplajt