

**OPĆINA DOBRINJ**

25.

Na temelju članka 35. svaka 8. i članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka USRH, 22/00 - Odluka USRH, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09) i članka 31. Statuta Općine Dobrinj (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 35/09) Općinsko vijeće Općine Dobrinj je, na 20. sjednici održanoj dana 23. svibnja 2012. godine, donijelo je

**ODLUKU****o upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Dobrinj****I. OPĆE ODREDBE**

## Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se načela raspolaganja, dokumenti upravljanja nekretninama, uspostava registra nekretnina te raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Dobrinj (u daljnjem tekstu: Općina).

**II. NAČELA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE DOBRINJ**

## Članak 2.

Općina upravlja nekretninama u njezinom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja u aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja u Planu upravljanja nekretninama Općine redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka i vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Općine.

Načelo predvidljivosti osigurava da upravljanje nekretninama mora biti predvidljivo te se ostvaruje načelo jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo učinkovitosti osigurava učinkovito upravljanje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Planom upravljanja kao javni interes.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem nekretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

**III. DOKUMENTI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA**

### Članak 3.

Temeljni dokumenti upravljanja nekretninama Općine su sljedeći:

- Plan upravljanja nekretninama i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, koji se donose za četverogodišnje razdoblje,
- Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Dobrinj i Izvješće o provedbi Programa upravljanja, koji se donosi za proračunsku godinu.

Akte iz stavka 1. ovog članka donosi Općinsko vijeće Općine Dobrinj istovremeno s donošenjem proračuna.

Akti iz stavka 1. ovog članka objavljuju se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije« i web stranicama Općine.

### Članak 4.

Općina uspostavlja Registar nekretnina.

Registar nekretnina je popis nekretnina čiji je imatelj odnosno vlasnik Općina odnosno druge pravne osobe kojih je Općina osnivač.

Registar se vodi na način kako je propisano za registar državne imovine.

Registar se objavljuje na web stranicama Općine, osim podataka o imovini posebne namjene za koju Općinsko vijeće donese odluku da se neće objaviti.

## IV. TIJELO NADLEŽNO ZA OBAVLJANJE POSLOVA U SVEZI S NEKRETNINAMA

### Članak 5.

Tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine je Jedinostveni upravni odjel Općine Dobrinj.

Jedinostveni upravni odjel Općine Dobrinj provodi postupke potrebne za upravljanje nekretninama, oblikovanje prijedloga prostornih rješenja za nekretnine, obavljanje tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, skrb o pravnoj uređenosti nekretnina, ustupanje na korištenje korisnicima proračuna Općine nekretnina, koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti te obavljati i druge poslove, sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

## V. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

### Članak 6.

Oblici raspolaganja su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Općine,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Općine i drugih osoba,

- zamjena nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama u vlasništvu drugih osoba,
- kupnja nekretnine za korist Općine.

#### Članak 7.

Jedinstveni upravni odjel sastavlja popis nekretnina kojima će se raspolagati sukladno odredbama ove Odluke. Popis se može po potrebi mijenjati i dopunjavati.

#### Članak 8.

Odluku o raspolaganju, načinu raspolaganja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, na prijedlog Jedinstvenog upravnog odjela.

Odluka iz stavka 1. donosi se nakon što vještak provede vještačenje i utvrdi početnu odnosno tržišnu cijenu nekretnine.

#### 1. Prodaja nekretnine

#### Članak 9.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se javnim natječajem i to javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

Javno prikupljanje ponuda, se provodi kao poziv na predaju ponuda koji je upućen neodređenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima.

#### Članak 10.

Oglas o javnom prikupljanju ponuda objavljuje se u dnevnom listu i na web stranicama Općine.

#### Članak 11.

Oglas o javnom natječaju sadržava:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na web stranicama Općine,
- odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu,

- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Jedinostvenom upravnom odjelu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »videno-kupljeno«,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora.

#### Članak 12.

U oglasu o javnom natječaju, uz navedeno u članku 11. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadržava osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu odnosno podatke iz sudskog registra i dr.),
- dokaz da nema dugovanja prema Općini Dobrinj,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izjavu da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja.

#### Članak 13.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu, kako slijedi:

- za nekretnine čija je početna vrijednost do 1.000.000,00 kuna, u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti,
- za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna do 100.000.000,00 kuna, u iznosu od 5% utvrđene početne vrijednosti.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju računavati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Jedinostveni upravni odjel Općine Dobrinj vratiti će jamčevinu u roku osam dana od izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

#### Članak 14.

Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, imenovat će povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda.

Povjerenstvo obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda te dostavlja prijedlog Općinskom vijeću odnosno općinskom načelniku.

Povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda ima pet članova, od kojih su tri stručnjaka iz upravnog tijela Općine, a dva su člana vijećnici Općinskog vijeća Općine Dobrinj, a imenuju se na rok od četiri godine odnosno do isteka mandata vijećnika.

#### Članak 15.

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

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

Najbolji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na jamčevinu.

Uvjeti navedeni u stavcima 1., 2. i 3. ovog članka objavit će se u javnom oglasu za prodaju nekretnine.

#### Članak 16.

Općinski načelnik odnosno predsjednik Općinskog vijeća sklopit će u ime Općine ugovor s najboljim ponuditeljem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

#### Članak 17.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

#### Članak 18.

U slučaju da nitko u postupku prikupljanja ponuda ne da ponudu ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Općina će ponoviti natječaj s istom početnom cijenom još najviše dva puta.

Ako se niti na dva naknadna natječaja ne proda nekretnine, o tome će se obavijestiti Općinsko vijeće, koje može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili plaćanju cijene u obrocima do određenog roka.

Pri kupnji nekretnine uz obročnu otplatu u slučaju iz stavka 2. ovog članka, ukupan rok otplate ne može biti dulji od 5 (pet) godina.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje i nije promjenjiva, a obračuna se dekurzivnom metodom.

U slučaju obročne otplate iz stavka 3. ovoga članka, Općina će izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene.

#### Članak 19.

Nekretnine se mogu iznimno prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Dobrinj ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i sl.

#### Članak 20.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj vrijednosti i u slučajevima, kako slijedi:

- 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 i

- 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 se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

#### Članak 21.

Iznimno, neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Općine i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.

#### 2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

#### Članak 22.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine Dobrinj i drugih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je fizička dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Općinu.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine, koje ujedno u ime Općine sklapa ugovor o razvrgnuću.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovoga članka odabrani ovlašteni sudski vještak, obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

#### 3. Zamjena nekretnina

#### Članak 23.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine, a koje ujedno u ime Općine sklapa ugovor o zamjeni.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni odabrani ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu nekretnina koje se zamjenjuju na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

#### 4. Kupnja nekretnina za korist Općine Dobrinj

##### Članak 24.

Prije kupnje nekretnine za korist Općine ovlašteni će sudski vještak obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti i to na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Općine.

Odluku o kupnji donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti, a koje ujedno u ime Općine sklapa ugovor o kupoprodaji.

Nekretnina se može kupiti na natječaju, a iznimno neposrednom pogodbom, odgovarajućom primjenom odredaba članaka 19., 20. i 21. ove Odluke.

Tijelo nadležno za kupnju ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

#### VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 25.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 021-05/12-29/20*

*Ur. broj: 2142-04-01-12-3*

*Dobrinj, 23. svibnja 2012.*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE DOBRINJ

Predsjednik  
**Alen Šamanić v.r.**