

Na temelju članka 1. Zakona o izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na temelju članka 35. stavak 1. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 39. Statuta Općine Grožnjan ("Službene novine Općine Grožnjan" broj 3/09), Općinsko vijeće Općine Grožnjan, na svojoj 3. sjednici održanoj dana 27. listopada 2009. godine donijelo je

ODLUKU
o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama
u vlasništvu Općine Grožnjan

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja građevinskim zemljištem i drugim nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan (u daljnjem tekstu: Općina).

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, uvjeti, način i postupci raspolaganja javnim površinama u vlasništvu Općine uređeni su posebnim odlukama.

Pod nekretninama za raspolaganje ovom Odlukom, smatra se:

- građevinsko zemljište
- stambene i poslovne zgrade
- stanovi i poslovni prostori
- garaže i pomoćne građevine
- gospodarske zgrade i ostale nekretnine.

U smislu st. 1. ovog članka, ovom Odlukom propisuju se pravila, i to:

1. Načina i uvjeta prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine;
2. Načina i uvjeta davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine;
3. Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Pod građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i uređeno, kao i neizgrađeno zemljište koje je obuhvaćeno važećim dokumentima prostornog uređenja, predviđeno za građenje građevina i građenje i uređenje javnih i zelenih površina, a nalazi se unutar građevinskih područja svih mjesta i naselja koja administrativno pripadaju Općini.

Članak 3.

Općinski načelnik upravlja i raspoláže nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan, u skladu sa zakonom i statutom,

Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu Općine Grožnjan, čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, a najviše do 1.000.000 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima. U slučaju iz stavka 2. ovoga članka odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 (jedan milijun) kuna od iznosa prihoda iz prethodnog stavka ovoga članka, donosi Općinsko vijeće Općine Grožnjan.

Općinski načelnik upravlja nekretninama sukladno načelima zakonitosti, svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka za ovlaštena tijela obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine.

Odluke Općine, Općinskog vijeća i Općinskog načelnika o raspolaganju nekretninama u vlasništvu općine predstavljaju akt poslovanja.

Članak 4.

Općina može nekretninama u svojem vlasništvu raspolagati na načine određene Zakonom, a može i stjecati nekretnine.

Članak 5.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, u slučajevima kada se stječu poslovni i stambeni prostori i u drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o stjecanju nekretnina donosi ovlašteno tijelo iz st. 2. ili 3 čl. 3 ove Odluke.

Ugovor o kupnji nekretnina zaključuje Općinski načelnik, primijenjujući postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

Članak 6.

Jedinstveni upravni odjel dužan je ažurno voditi evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina i najamnina za nekretnine date u zakup, odnosno najam i najmanje jednom godišnje dostavljati Općinskom načelniku Izvješće o popisu dužnika s prijedlogom poduzimanja odgovarajućih mjera (ovršni postupak, otkaz korištenja i sl.).

Članak 7.

Jedinstveni upravni odjel dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju - registar nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njegovom vlasništvu odnosno posjedu.

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I DRUGIH NEKRETNINA

Članak 8.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja i uz cijenu koja se utvrđuje na temelju procjene tržišne vrijednosti nekretnine ovlaštenog sudskog vještaka, na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Javni natječaj provodi se za:

1. Prodaju nekretnina;
2. Zakup zemljišta i najam zgrade ili dijela zgrade
3. Zamjenu nekretnina;
4. Osnivanje prava građenja radi građenja građevina;
5. Ustanovljenje prava služnosti i drugih stvarnih tereta.

Iznimno od odredbe prethodnih stavka raspolaganje nekretninama može se vršiti izravnom pogodbom, kada je to posebnim Zakonom i ovom Odlukom izričito propisano, a ujedno kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 9.

Građevinsko zemljište priprema se za građenje građevina i uređenje javnih površina čiji je investitor Općina, kao i za prodaju zemljišta i osnivanje prava građenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća: izradu i donošenje dokumenata prostornog uređenja, ishođenje lokacijske dozvole, izradu i provedbu geodetskog elaborata, utvrđivanje komunalnog doprinosa, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa (otkup, zamjena, i sl.), kao i druge radnje potrebne za pripremu građenja ili uređenja na zemljištu.

Priprema građevinskog zemljišta financira se iz sredstava Proračuna Općine i to iz prihoda od prihoda ostvarenih gospodarenjem nekretninama u vlasništvu Općine.

Članak 10.

Cijena zemljišta i drugih nekretnina utvrđuje se na temelju procjene tržišne vrijednosti nekretnine ovlaštenog sudskog vještaka, uvećano za sve troškove procjene zemljišta i pripreme građevinskog zemljišta za gradnju.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 11.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti:

- usmenim javnim nadmetanjem i
- prikupljanjem pisanih ponuda.

Usmeno javno nadmetanje je postupak natječaja u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću u visini ponude

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak natječaja u kojem natjecatelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku i u zatvorenim omotnicama.

Natjecatelj stječe pravo sudjelovanja u natječaju ispunjavanjem općih i posebnih uvjeta te stavljanjem valjane ponude.

Opći uvjeti natječaja su uvjeti koje fizička ili pravna osoba mora ispuniti radi stjecanja statusa natjecatelja.

Posebni uvjeti natječaja su uvjeti koji natjecatelj mora ispuniti radi sudjelovanja u natječaju radi stjecanja određenog prava za određenu nekretninu.

Valjana ponuda je ona ponuda koja sadržava sve podatke potrebne za utvrđenje tko podnosi ponudu, na koju nekretninu se podnosi ponuda, koji iznos se nudi, način plaćanja ponuđenog iznosa, te uz koju prilježe svi dokazi propisani natječajem.

Članak 12.

Ovlašteno tijelo iz st. 2 i 3. čl.3 ove Odluke donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja mora sadržavati:

- način provođenja natječaja
- oznaku i površinu odnosno nekretnine;
- oznaku suvlasničkog dijela odnosno nekretnine izraženu u idealnom i realnom dijelu;
- opis, a eventualno i namjenu nekretnine, ako je prethodno utvrđena;
- početnu cijenu za odnosnu nekretninu;
- utvrđeno prvenstveno pravo odnosno uvjete priznavanja prava prvokupa;
- izreku da se obavjest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom tisku, a cijeloviti tekst natječaja na oglasnoj ploči Općine, te rok u kojem je javni natječaj otvoren.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente, kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, iznos troškova pripreme zemljišta, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, rok za plaćanje kupoprodajne cijene, uvjete za raskid ugovora, visinu i način polaganja jamčevine, dokumentacija koja se mora priložiti uz ponudu u natječaju, podaci o državljanstvu ponuditelja, način i rok podnošenja ponude, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, posebne uvjete, mogućnost ostvarivanja prvenstvenog prava te druge važne elemente.

Članak 13.

Postupak natječaja javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda provodi Općinski načelnik, odnosno ovlašteno tijelo.

Članak 14.

Općinsko vijeće radi provođenja postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan koje se odnose na usmeno javno nadmetanje i prikupljanje pisanih ponuda određenih ovom Odlukom može osnovati i imenovati Povjerenstvo za provođenje postupka raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan za razdoblje trajanja mandata vijeća koje je isto imenovalo.

Članak 15.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj natjecatelj plaća jamčevinu i u ponudi mora dostaviti potvrdu o plaćenju jamčevini, koja iznosi 10% od ukupno određene početne cijene nekretnine.

Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 10 dana od dana stupanja na snagu odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

Natjecatelj koji odustane od zaključenja kupoprodajnog ugovora nakon što je utvrđen kao najpovoljniji natjecatelj, ili koji ne sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine u predviđenom roku, nema pravo na povrat jamčevine.

Natjecatelju koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 16.

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

Natječaj provodi Općinski načelnik, odnosno za to ovlašteno tijelo.

Općinski načelnik razmatra zapisnik Povjerenstva, utvrđuje da li su ponude u skladu s raspisanim uvjetima natječaja i donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

U slučaju prodaje nekretnine kupoprodajna cijena se plaća u roku od 8 dana od dana zaključenja ugovora, osim ako odlukom o raspisivanju natječaja nije drugačije riješeno.

Članak 17.

Ovlašteno tijelo koje donosi Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene s odgodom. Načelnik može odobriti obročnu otplatu kupoprodajne cijene i to najviše na rok od 5 god., uz kamatnu stopu od 7% godišnje, i to isključivo kupcima koji su na natječaju bili najpovoljniji ponuđači temeljem prvenstvenog prava kupnje.

Članak 18.

Prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl) i stanova, mogu ostvarti osobe sljedećim redoslijedom:

1. trgovačka društva u vlasništvu Općine Grožnjan
2. suvlasnik zgrade ili stana;
3. korisnik zgrade ili stana na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o najmu;
4. osobe koje imaju prijavljeno prebivalište ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Općine Grožnjan, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje
5. osobe ili zakonski nasljednici osoba koji su bili nositelji vlasničkih prava nad zgradom ili stanom koji se prodaje, a kojoj je isti oduzet aktima državnih tijela bivše države
6. dosadašnji posjednik zgrade ili stana uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
7. nositelj prava vlasništva ili najmoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
8. korisnik zgrade ili stana kojem ulaganja premašuju 50% procijenjene tržišne vrijednosti objekta ili stana sa priznatim ulaganjima;
9. za namjenu korištenja u interesu Republike Hrvatske, Istarske županije ili Općine.

Prvenstveno pravo kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. trgovačka društva u vlasništvu Općine Grožnjan
2. suvlasnik;
3. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
4. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okučnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji

7. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
8. osobe koje imaju prijavljeno osobno ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Općine Grožnjan, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje
9. nositelj izgradnje građevine s namjenom korištenja u interesu Republike Hrvatske, Istarske županije ili Općine.

Prvenstveno pravo kupnje poslovne zgrade, poslovnog prostora i garaža, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. trgovačka društva u vlasništvu Općine Grožnjan
2. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
3. korisnik poslovne zgrade, poslovnog prostora i garaža u kojem ulaganja premašuju 50% procijenjene tržišne vrijednosti objekta ili stana sa priznatim ulaganjima;
4. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa zgradom ili prostorom koji se prodaje;
5. koje obavljaju djelatnost od interesa Republike Hrvatske, Istarske županije ili Općine.

Za nekretnine koje se prodaju kupcu odnosno najpovoljnijem ponuditelju, koji je postupku natječaja ostvario prvenstveno pravo kupnje na temelju prvenstvenog prava iz toč. 4. st.1 ovog članka te iz toč. 8 st.2 ovog članka, Općina Grožnjan zadržava slijedeća prava, koja će se u obliku zabilježbe upisati u zemljišnim knjigama, i to:

- pravo prvokupa u roku od 5 (pet) godina od dana potpisa Ugovora o prodaji.

Članak 19.

Ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke može donijeti odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema cijeni utvrđenoj sukladno čl. 8. ove Odluke, u sljedećim slučajevima:

1. 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;
2. Osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akata 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;
3. Za usklađenje (legalizaciju) građevina izgrađenih na građevinskom zemljištu u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, ukoliko postoje zakonski uvjeti za priznanje prava vlasništva građenjem u sudskom postupku;
4. Radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od 1/2 dijela, u sudskom postupku;
5. Radi zamjene nekretnina od posebnog interesa za Općinu

U slučajevima navedenim u prethodnom stavku, podstavak 3. i 4., Ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke donosi odluku o sklapanju sudske nagodbe.

Usmeno Javno nadmetanje

Članak 20.

Općinski načelnik može provesti postupak javnog nadmetanja na mjestu i u vrijeme određenom odlukom iz članka 12. ove Odluke, na način da:

- otvara postupak nadmetanja;
- zaprima prijavu natjecatelja;
- utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete za sudjelovanje u nadmetanju;
- donosi odluku koji natjecatelji mogu sudjelovati u nadmetanju te istu odmah usmeno priopćuje nazočnim natjecateljima.

Valjanost prijave za natječaj natjecatelj dokazuje prilaganjem uplatnice o uplaćenju jamčevini te prilaganjem isprave kojom se dokazuje državljanstvo (za fizičke osobe) odnosno dokaz o registraciji (za pravne osobe).

Članak 21.

Općinski načelnik vodi postupak, a zapisničar vodi zapisnik o tijeku postupka javnog nadmetanja.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji, Općinski načelnik i zapisničar.

Članak 22.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude od strane natjecatelja koji sudjeluju u nadmetanju.

Najmanji iznos prvoga povećanja usmene ponude određuje se:

- za kupoprodajnu cijenu najmanje 5% od početne cijene;
- za mjesečnu naknadu (kod prava gradnja) ili godišnju zakupninu (kod zakupa) najmanje 10% od početnog iznosa naknade ili zakupnine.

Općinski načelnik će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

U slučaju kada se za nadmetanje za pojedinu nekretninu valjano prijavi samo jedan natjecatelj ili je natjecatelj osoba koja za tu nekretninu ostvaruje prvenstveno pravo, a isti ispunjava opće i posebne uvjete iz natječaja, ne provodi se nadmetanje povećanjem usmene ponude već Općinski načelnik odmah donosi odluku o okončanju nadmetanja i utvrđuje ponuđeni početni iznos cijene ili naknade kao najpovoljniju ponudu.

Članak 23.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Općinski načelnik donosi odluku o tome koji je natjecatelj dao najpovoljniju ponudu te takvu odluku, sa sadržajem najpovoljnije ponude, unosi u zapisnik.

Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 24.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte preporučeno ili predajom u nadležnom uredu (pisarnici) upravnog tijela Općine, u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ-PONUĐA ZA NATJEČAJ".

Pisana ponuda obvezatno sadrži:

1. ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta,
2. oznaku nekretnine,
3. ponuđenu cijenu, naknadu ili zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu ili registraciji pravne osobe,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
3. ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike odnosno punomoćenik),
4. dokaz o prvenstvenom pravu iz članka 18. ove Odluke (za osobe koje takvo pravo žele ostvariti)
5. druge priloge (Izjave i sl.) propisane posebnim uvjetima natječaja.

Članak 25.

Postupak otvaranja i razmatranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo, na mjestu i u vrijeme određenim odlukom iz članka 12. ove Odluke, na način da:

- uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni;
- otvara omotnice i utvrđuje valjanost odnosno nevaljanost ponuda;
- objavljuje nazočnim ponuditeljima sadržaj ponuda;
- donosi odluku o odbacivanju nevaljanih (zakašnjelih ili nepotpunih) ponuda;
- razmatra valjane ponude za pojedinu nekretninu i utvrđuje postojanje dokaza kojima se dokazuje prvenstveno pravo iz članka 9. ove Odluke;
- ostale valjane ponude za pojedine nekretnine razmatra upoređivanjem ponuđene cijene, naknade ili zakupnine;

Općinski načelnik utvrđuje ponudu s dokazanim prvenstvenim pravom odnosno ponudu s najvišim ponuđenim iznosom cijene, naknade ili zakupnine, kao najpovoljniju.

Ako je za pojedinu nekretninu zaprimljeno više valjanih ponuda koje sadrže istovjetan iznos cijene, naknade ili zakupnine, a ponuditelji tih ponuda su nazočni, Općinski načelnik, može donijeti odluku o usmenom nadmetanju između tih ponuditelja te istovremeno provodi postupak usmenog nadmetanja na način propisan odredbom članka 21. stavak 1., 2. i 3. ove Odluke.

U slučaju da Općinski načelnik ne donese odluku o usmenom nadmetanju odmah po otvaranju i razmatranju prispjelih ponuda, usmeno nadmetanje provesti će se naknadno, o čemu će se ponuditelji istovjetnih ponuda obavijestiti pisanim putem.

Članak 26.

Općinski načelnik vodi postupak, a zapisničar vodi zapisnik o tijeku postupka iz članka 25. ove Odluke.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji, Općinski načelnik i zapisničar.

Članak 27.

Najpovoljnijom ponudom, osim u slučaju kada su natječajem utvrđeni posebni uvjeti nadmetanja, smatra se ona ponuda koja sadrži najviši iznos cijene, naknade ili zakupnine a ponuditelj ispunjava opće i posebne uvjete propisane odlukom o raspisivanju natječaja.

Iznimno, kada ponudu podnosi utvrđeni nositelj prvenstvenog prava, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda iz prethodnog stavka koju takav ponuditelj prihvati sadržajno kao svoju.

Članak 28.

U slučaju kada ponuditelj ponude predložene za prihvata, odustane od iste prije donošenja odluke Ovlaštenog tijela iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke o njezinom prihvatu, navedeno Ovlašteno tijelo može donijeti odluku o prihvatu sljedeće najpovoljnije ponude ili odluku o ponovnom raspisivanju natječaja za nekretninu koja je predmet ponude.

Prilikom donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke, kao odlučnu okolnost uzima u obzir visinu ponudene cijene, naknade ili zakupnine sadržane u toj slijedećoj najpovoljnijoj ponudi.

IV. ZAKUP I NAJAM NEKRETNINA

Članak 29.

Općina može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. U svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;
2. Radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. Radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, potrebno je ishoditi skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru, o trošku zakupnika.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u st. 1. podstavak 1. i 2., potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Članak 30.

Odredbе koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje zemljišta u zakup te na davanje u najam zgrade ili dijelove zgrada.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, Ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke može donijeti odluku o davanju u zakup zemljišta neposrednom pogodbom, u slučajevima navedenim u članku 28. stavak 1., podstavak 1. bez posebnih uvjeta, a za slučaj iz čl. 29 st. 1 t.3 uz uvjet da se na takav način neposredno potiče razvoj poljoprivredne proizvodnje.

Članak 31.

Prvenstveno pravo zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. trgovačka društva u vlasništvu Općine Grožnjan
2. suvlasnik;
3. dosadašnji zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze;
4. dosadašnji posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara;
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje;
6. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji.

Prvenstveno pravo najma zgrade ili dijela zgrade iz st. 2. čl. 29. ove Odluke, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

- vlasnik stambene jedinice u istoj zgradi u kojoj se određeni prostori daju u najam i koji neposredno graniči sa predmetnim prostorom, radi svrsishodnijeg korištenja zgrade isključivo za vlastite potrebe,
 - suvlasnik nekretnine ili samo zgrade odnosno vlasnik stambene jedinice u istoj zgradi u kojoj se određeni prostori daju u najam radi svrsishodnijeg korištenja zgrade isključivo za vlastite potrebe,
- najmoprimac stambene jedinice u istoj zgradi u kojoj se određeni prostori daju u najam.

Članak 32.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok koji odredi Ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke, odlukom o raspisivanju natječaja za davanje zemljišta u zakup, ili odlukom o davanju zemljišta u zakup, u pravilu na rok od 5 godina, u posebno opravdanim slučajevima do 10 godina.

Ugovor o najmu zgrade ili dijela zgrade iz st. 2 čl. 29 ove Odluke sklapa se na rok koji odredi Ovlašteno tijelo iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke odlukom o raspisivanju natječaja za davanje zgrade ili dijela zgrade u najam, u pravilu na rok od 5 godina.

Članak 33.

Ugovor o zakupu zemljišta sadrži i klauzulu o pravu Općine, odnosno zakupodavatelja da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Općina može jednostrano raskinuti ugovor i ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Općini oslobođeno od osoba i stvari, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade, ali ima za neubrane plodove u sazrijevanju.

Ugovor o najmu zgrade ili dijela zgrade opisanih u st. 2. čl. 29. ove Odluke sadrži i klauzulu o pravu Općine odnosno najmodavca da jednostrano raskine ugovor ukoliko najmoprimac ne koristi prostor ili zgradu u skladu s ugovorenom svrhom najma te u tom slučaju najmoprimac nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložna u sredstva u uređenje zgrade odnosno prostora ili naknadu štete.

Članak 34.

Godišnja odnosno mjesečna zakupnina i najamnina određuju se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka uvažavajući namjenu za koju se koristi, i prema veličini u m².

V. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 35.

Općina može zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice;
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama od posebnog interesa Općine.

Zamjena nekretnina obavlja se prema vrijednosti sukladno čl. 8. ove Odluke.

Članak 36.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prave i neprave stvarne služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj, ili u korist određene osobe ako:

- je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine;
- time se bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine;

Ugovorom se utvrđuje pravo Općine da ukine osnovanu služnost, ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Općinski načelnik može svojom Odlukom odobriti zasnivanje prava služnosti uz plaćanje naknade ili bez plaćanja naknade.

Stvarna prava Općina može na svom zemljištu osnivati i/ili ustupati i neposrednom pogodbom, uz uvjet da takav pravni posao nije profitabilne naravi.

Članak 37.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Visina naknade za ustanovljeno pravo građenja utvrđuje se procjenom ovlaštenog sudskog vještaka, uvećano za sve troškove procjene zemljišta i pripreme građevinskog zemljišta za gradnju.

Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja. Odlukom Ovlaštenog tijela iz st. 2 ili 3. čl. 3 ove Odluke kojom se utvrđuje raspisivanje javnog natječaja za pravo građenja utvrđuje se i rok na koji se osniva to pravo.

Odredbe st. 2. čl. 18. ove Odluke kojom se propisuje prvenstveno pravo kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta, primjenjuju se i za ostvarivanje prvenstvenog prava građenja.

Članak 38.

Na nekretninama u vlasništvu Općine, Općinsko vijeće može iznimno dopustiti zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo), ako je to u interesu za ostvarivanje funkcija općine, a pod time se podrazumijeva i interes trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 39.

Općinsko vijeće može na prijedlog Općinskog načelnika donijeti odluku da se nekretnine u vlasništvu Općine unesu u temeljni kapital trgovačkog društva, te tako steknu udjeli ili dionice tog trgovačkog društva, a sve na način i pod uvjetima propisanim Zakonom i Statutom.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Grožnjan, Klasa: 940-01/01-01/01 od 21. studenog 2001. godine i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o načinu, uvjetima i

postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Grožnjan od 27. prosinca 2001.g. i 06. Studenog 2006.g., klasa: 947-01/01-01/01 od 06. studenog 2006. godine.

Članak 41.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave na Oglasnoj ploči Općine Grožnjan, objavit će se u »Službenim novinama Općine Grožnjan i na web stranicama.

Klasa: 947-05/09-01/20

Ur. broj: 2105/06-03-09-2

Grožnjan, 27. listopada 2009.godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GROŽNJAN

Predsjednik Općinskog vijeća

Claudio Stocovaz