

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15), čl. 35. Statuta Općine Fužine („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 23/09, 30/09 i 12/13) a u vezi s člankom 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 i 152/14) te Općinsko vijeće Općine Fužine na sjednici održanoj 16.02.2017. godine donosi

ODLUKU
o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja imovinom
u vlasništvu Općine Fužine

I. Opće odredbe

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Fužine (u daljnjem tekstu: Općina), izuzev davanja u zakup javnih površina za privremeno korištenje, poslovnih prostora za privremeno korištenje, zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, korištenje stanova te nužnih smještaja i dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama za provođenje aktivnosti od interesa za opće dobro što je uređeno posebnom odlukom.

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 i tereta, osnivanje prava građenja, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje zemljišta u zakup te posebne načine raspolaganja nekretninama.

Raspolaganje nekretninama u smislu ove Odluke ne smatra se:

- potpisivanje elaborata usklađenja i parcelacijskih elaborata kojima se oblik i veličina katastarskih čestica usklađuje sa stvarnim stanjem na terenu iskazanim u tim elaboratima (ili posebnoj geodetskoj podlozi), bez obzira da li se nakon tih usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Općine smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vidljivo iz granica evidentiranih u katastarskoj izmjeri ili se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodete ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima može utvrditi da se radi o granicama koje postoje na terenu preko 50 godina, te da općinske službe ne raspolažu saznanjima o sporovima i drugim postupcima vezanim uz njih (uzurpacija, pomicanje međe i sl.);
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade i elaborata za uris objekata i prometnica;
- zaključivanje međuvlasničkih ugovora;
- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Općine te donošenje odluke o održavanju zajedničkih dijelova građevina u kojima Općina ima u vlasništvu ili suvlasništvu posebni dio građevine, osim u slučaju dogradnje ili nadogradnje same građevine;
- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Općine koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njezinoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Općine mogu čistiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom zemljištu ne stječu

nikakva posjedovna, vlasnička ni druga stvarna prava, a sve dok to zemljište nije potrebno Općini za bilo koju drugu namjenu.

Članak 2.

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Fužine (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 rasplaganju nekretninom odnosno ako taj iznos prezai iznos od 70.000,00 kuna, 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 Fužine 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.

Općina će odabrati sudskog vještaka i procjenitelja koji će utvrđivati početnu tržišnu cijenu nekretnina.

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.

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine može se koristiti za određivanje početne tržišne cijene kod raspolaganja susjednom nekretninom ukoliko od dana procjene nije prošlo više od godinu dana.

Članak 4.

Sredstva od prodaje i zamjene nekretnina Općine koriste se samo za financiranje kapitalnih rashoda, za ulaganja u dionice i udjele trgovačkih društava te za otplate glavnice na temelju dugoročnog zaduživanja.

Kapitalnim rashodima iz stavka 1. ovog članka smatraju se rashodi za nabavu nefinancijske imovine, rashodi za održavanje nefinancijske imovine, kapitalne pomoći koje se daju trgovačkom društvu kojeg je Općina osnivač za nabavu nefinancijske imovine i dodatna ulaganja u nefinancijsku imovinu.

II. Prodaja nekretnina

Članak 5.

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 6.

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;
- osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Općine duže od 5 godina, a s Općinom ima sklopljen važeći ugovor o najmu ili zakupu, uz uvjet da redovito podmiruje dospjelu najamninu/zakupninu i protiv nje se ne vodi postupak radi predaje u posjed;
- u drugim slučajevima propisanim posebnim zakonom.

Iznimno, neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Općine i trećih osoba (npr. u svrhu okončanja dugotrajnih sudskih postupaka) kao i u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i u sličnim slučajevima.

Članak 7.

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 8.

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.

Članak 9.

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 Fužine;
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 Fužine, 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 10.

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 i/ili članova Općinskog vijeća.

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.

Povjerenstvo obavlja sljedeće poslove:

Općinski načelnik na temelju zapisnika Povjerenstva donosi, odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke 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 11.

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 12.

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 13.

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.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom natječaju nekretnina ne proda, nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može donijeti odluku o sniženju početne cijene.

Članak 14.

Izbor ponuda dostavljenih na javni natječaj mora se izvršiti u roku od 60 (šezdeset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

Članak 15.

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, a isto mora biti predviđeno Odlukom iz članka 8. ove Odluke.

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 16.

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.

Najpovoljniji ponuditelj podmiruje navedene troškove iz st. 1. ovog članka u slučajevima kada se natječaj provodi na zahtjev zainteresirane osobe neovisno o rezultatu natječaja .

Ukoliko se natječaj provodi na inicijativu Općine, u tom slučaju troškovi procjene kao i trošak objave natječaja terete Proračun Općine.

Članak 17.

Izabranom ponuditelju dostavlja se Odluka iz članka 8. i poziva ga se na zaključenje ugovora u roku od 15 dana od dana njezina zaprimanja.

III. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 18.

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 19.

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 20.

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 21.

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 22.

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 građevinskog zemljišta

Članak 23.

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.

Članak 24.

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 25.

Odluku o davanju u zakup zemljišta donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke.

Članak 26.

Javni natječaj provodi se uz odgovarajuću primjenu odredbama ove Odluke koje se odnose na provedbu natječajnog postupka za prodaju nekretnine.

Članak 27.

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.

Zemljište dodijeljeno u zakup, zakupac ne smije dati u podzakup.

Članak 28.

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 29.

Visina zakupnine po m² zemljišta godišnje iznosi:

- 10,00 kn za privatne potrebe (npr. parkirališno mjesto, uređenje okućnice i sl.);
- 15,00 kn za potrebe obavljanja proizvodne djelatnosti;
- 20,00 kn za potrebe obavljanja turističke djelatnosti – kampovi, korištenja zemljišta za postavljanje infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme;
- 30,00 kn za potrebe obavljanja trgovačke i nautičke djelatnosti.

Zakupnina se u pravilu plaća jednom godišnje i to unaprijed za tekuću godinu, najkasnije do 31. ožujka tekuće godine.

Ako ugovorena godišnja zakupnina iznosi 5.000,00 kuna i više moguće je ugovorom odrediti plaćanje u najviše četiri obroka.

VII. Stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade

Članak 30.

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.

VIII. Dodjela nekretnina na korištenje

Članak 31.

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.

IX. Darovanje nekretnina

Članak 32.

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.

X. Osnivanje prava služnosti na nekretnini

Članak 33.

Na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se osnivati, ukidati ili preslagati 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 34.

Za osnovanu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, osim kad pravo služnosti stječu osobe javnog prava na zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

XI. Osnivanje založnog prava na nekretnini

Članak 35.

Založno pravo ne nekretninama Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine.

Pod interesom Općine smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

O osnivanju založnog prava odlučuje Općinsko vijeće.

XII. Osnivanje prava građenja

Članak 36.

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

Pravo građenja osniva se javnim prikupljanjem ponuda.

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 37.

Odluku o osnivanju prava građenja kojom se utvrđuje raspisivanje natječaja i rok na koji se osniva to pravo donosi Općinsko vijeće.

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

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 50 godina.

Članak 38.

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 sljedećem ponovljenom natječaju ne osnuje pravo građenja, Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene.

XIII. Poseban način raspolaganja nekretninama

Članak 39.

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

Članak 40.

Iznimno od odredbi ove Odluke, Općinsko vijeće može na prijedlog općinskog načelnika odlučiti da se određenom nekretninom raspolaze i na drugačiji način u cilju ostvarivanja određenih gospodarskih interesa (javno-privatno partnerstvo, gospodarski poticaji i slično) ili izvršavanja obveza Općine, a utvrđeni posebni uvjeti moraju biti objavljeni u javnom natječaju.

XIV. Registar nekretnina

Članak 41.

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 kojeg donosi Općinski načelnik.

Registar nekretnina obvezno se objavljuje na web stranicama Općine Fužine.

XV. Raspologanje pokretninama

Članak 42.

Odredbe ove Odluke analogno se primjenjuju i na raspologanje pokretninama u vlasništvu Općine, izuzev dijela koji se odnosi na procjenu vrijednosti pokretnine i načina objave natječaja.

Vrijednost pokretnine određuje se prema njenoj nabavnoj cijeni, nabavnoj cijeni umanjenoj za troškove amortizacije ili pak prema podacima koji su javno objavljeni i temeljem kojih se može utvrditi tržišna vrijednost pokretnine (katalozi).

Ukoliko za isto ne postoje javni podaci ili katalozi iz kojih se može utvrditi vrijednost, vrijednost se utvrđuje u visini njezine knjigovodstvene vrijednosti.

XVI. Prijelazne i završne odredbe

Članak 43.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o visini cijena nekretnina u vlasništvu Općine Fužine („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 19/2003).

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Fužine“.

KLASA: 021-05/17-01/01
URBROJ: 2112/03-01-17-04
Fužine, 16.02.2017. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FUŽINE

Predsjednik

Damir Zanoškar, v.r.