

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst) i članka 31. Statuta Općine Orebić (Sl. gl. 02/13, 03/18, 08/18-pročišćeni tekst, 02/20, 06/20-pročišćeni tekst, 03/21), Općinsko vijeće Općine Orebić, na svojoj ___ . sjednici održanoj dana _____. 2022. godine, donijelo je

ODLUKU
o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Orebić

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Orebić (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se nadležnost i postupanje tijela Općine Orebić kod raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Orebić (u daljnjem tekstu: Općine) te kod stjecanja nekretnina u korist Općine.

Članak 2.

Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Općine koji se uređuju ovom Odlukom smatraju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjena nekretnina,
- osnivanje prava građenja,
- osnivanje prava služnosti,
- zakup zemljišta,
- osnivanje založnih prava,
- darovanje nekretnina,
- dodjela nekretnina na korištenje.

Članak 3.

Oblici stjecanja nekretnina koji se uređuju ovom Odlukom su kupnja nekretnina u korist Općine i ošasna imovina.

Članak 4.

Ova Odluka ne odnosi se na načine raspolaganja koji su uređeni posebnim odlukama Općinskog vijeća i to na: davanje u zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, davanje u najam stanova, otuđenje zemljišta u poslovnim zonama i davanje na korištenje javnih površina.

Članak 5.

Ovlasti za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće odnosno Načelnik, u skladu sa posebnim zakonom i Statutom Općine Orebić.
Općinsko vijeće, odnosno Načelnik raspoložu nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Članak 6.

Nekretninu u vlasništvu Općine Općinsko vijeće, odnosno Načelnik mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve raspolaganja u korist Republike Hrvatske, Dubrovačko-neretvanske županije, pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Dubrovačko-neretvanske županije, i Općine ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Smatra se da su nekretnine u interesu i u cilju općeg gospodarskog napretka građana u slučajevima kada se radi o nekretninama namijenjenima za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Općina će prije raspolaganja nekretninom u vlasništvu Općine iz stavka 1. ovog članka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu i početna cijena nekretnine ne može biti niža od tog iznosa.

Konačna tržišna vrijednost nekretnine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

II. PRODAJA

Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se javnim natječajem, odnosno prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama prema unaprijed utvrđenim uvjetima.

Članak 8.

Odluku o prodaji nekretnine, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi načelnik, a ako procijenjena vrijednost nekretnine prelazi 0.5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji nekretnine, odnosno ako vrijednost nekretnine prelazi 1.000 000 kuna Odluku o prodaji nekretnine donosi Općinsko vijeće.

Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Orebić (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od predsjednika i dva člana, a koje imenuje Načelnik.

Članak 9.

Javni natječaj, odnosno prikupljanje ponuda radi prodaje nekretnine, kojom se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, obavezno se objavljuje na mrežnoj stranici Općine i u Dubrovačkom vjesniku.

Rok za podnošenje ponude iz stavka 1. ovog članka računa se od dana objave u regionalnom tisku, a ne može biti kraći od 8 dana.

Članak 10.

Tekst javnog natječaja naročito sadrži:

- zemljišnoknjižnu oznaku nekretnine, površinu i adresu,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- iznos jamčevine koju treba uplatiti ponuditelj i način plaćanja (5% procijenjene vrijednosti),
- rok za dostavu ponuda na natječaj,
- dan i sat kada se može razgledati nekretnina,
- odredbu da se ponude ponuditelja koji imaju iskazana dugovanja prema Općini po bilo kojem osnovu neće razmatrati,
- odredbu da se najpovoljnijom ponudom smatra ponuda s najvišim iznosom ponuđene kupoprodajne cijene,

- odredbu da se ponuditelju čija se ponuda prihvati, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća najkasnije u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru,
- odredba da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od sklapanja ugovora nakon dostave odluke o izboru,
- uvjete plaćanja,
- odredbu da se pisane ponude dostavljaju preporučenom pošiljkom na adresu općine Orebić, Obala Pomoraca 24, Orebić, s naznakom "natječaj - ponuda za kupnju nekretnina - ne otvarati"
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu,
- odredbu u kojem regionalnom tisku će biti objavljen javni natječaj,
- tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi s nekretninom koja je predmet javnog natječaja.

Članak 11.

Ponuda mora kao obvezne elemente sadržavati naziv, odnosno ime i prezime, sjedište odnosno adresu ponuditelja, broj računa za povrat jamčevine, oznaku nekretnine za koju podnosi ponudu, ponuđenu cijenu u nominalnom iznosu u kunama, način i rok plaćanja, te ostalu dokumentaciju koja se traži u natječaju.

Članak 12.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Orebić iz članka 8. stavka 2. ove Odluke obavlja slijedeće poslove: otvara i pregledava pristigle ponude, sastavlja zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda, te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati te će se navedeno unijeti u zapisnik.

Zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda potpisuju članovi Povjerenstva. Ukoliko netko od njih odbije potpisati zapisnik, o istom će se u zapisniku sastaviti bilješka.

Povjerenstvo može održati sjednicu ako je prisutna većina članova, a odlučuje javnim glasovanjem većinom prisutnih članova.

Članak 13.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude usporedbom ponuđenih cijena te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava sve druge uvjete iz javnog natječaja.

Ako dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, najpovoljnijom ponudom će se smatrati ona koja je ranije zaprimljena.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljniji ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Na temelju Zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja koje donosi Povjerenstvo, ovisno o visini postignute cijene Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Načelnik ili Općinsko Vijeće, a sukladno članku 8. stavku 1. ove Odluke.

Načelnik sklapa u ime Općine ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju za kupnju nekretnina u vlasništvu Općine dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu 5 % od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 16.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će Općina izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 17.

Ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u roku navedenom u prethodnom članku dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

Ako kupac zakasni s plaćanjem više od 60 dana od isteka roka iz članka 16. stavak 1., Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu te ponuditi sklapanje ugovora ponuditelju iz članka 13. stavka 4., uz prihvaćanje najveće ponuđene cijene.

Članak 18.

Nekretnine se mogu prodati bez javnog natječaja i to po tržišnoj cijeni u slučajevima predviđenim posebnim zakonima, a osobito radi:

- potrebe formiranja građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja odnosno urbanističkim planom uređenja ili rješenjem o izvedenom stanju,
- prekoračenja međe građenjem dijela građevine u privatnom vlasništvu na zemljište u vlasništvu Općine,
- kada se vlasnik susjednog zemljišta nalazi u posjedu dijela zemljišta u vlasništvu Općine.

Odredbe stavka 1. podstavka 2. i 3. ovog članka se primjenjuju samo pod uvjetom kada zemljište koje je predmet prodaje nije prostorno planskom dokumentacijom predviđeno za javne i društvene namjene, gospodarske namjene te za koridore i površine za prometne, energetske, komunikacijske, vodne i slične građevine od javnog interesa.

Članak 19.

Iznimno, nekretnine u vlasništvu Općine Orebić mogu se prodati putem javnog natječaja po povoljnijim uvjetima mladim osobama s prebivalištem na području Općine Orebić.

Na natječaj se mogu javiti osobe koje ispunjavaju slijedeće uvjete:

- da budući vlasnik nekretnine nije stariji od 40 godina,
- da u trenutku prijave na natječaj ima prijavljeno prebivalište na području Općine Orebić kao i da je u prethodnom razdoblju imao prijavljeno prebivalište na području Općine Orebić od najmanje 5 godina,
- da nema riješeno stambeno pitanje odnosno da on ili članovi njegovog zajedničkog kućanstva nemaju u Republici Hrvatskoj stan ili kuću odnosno odgovarajuće građevinsko zemljište u vlasništvu ili suvlasništvu,
- da on ili članovi njegovog zajedničkog kućanstva nisu imali stan, kuću ili odgovarajuće građevinsko zemljište koje su otuđili (prodali, darovali i sl.) u zadnjih pet godina.

Općina Orebić raspisat će natječaj za prodaju nekretnina isključivo za potrebe osoba iz ovog članka.

Osobe koje kupe nekretnine po povoljnijim uvjetima, istu nekretninu ne mogu prodati ili na bilo koji način otuđiti narednih 25 godina od dana kupnje, što će se regulirati ugovorom, na način da će se zatražiti upis zabilježbe zabrane otuđenja pri Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku.

Ako osoba koja kupi građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, iz opravdanih razloga mora prodati takvo zemljište, dužna je uplatiti razliku do pune tržišne cijene na žiro račun Općine Orebić.

Općinsko vijeće Općine Orebić, odlukom će utvrditi da li su razlozi za prodaju opravdani, i izdati suglasnost za prodaju.

Osobe iz stavka 1. ovoga članka mogu na javnom natječaju kupiti samo jednu nekretninu a pravo na kupnju građevinskog zemljišta pod povoljnijim uvjetima mogu ostvariti samo jednom.

Ukoliko osoba iz st. 1. ovog članka u roku od 3 godine ne ishodi rješenje o uvjetima gradnje, odnosno ne dostavi dokaz da je u tijeku postupak radi ishoda rješenja o uvjetima građenja, dužna je uplatiti razliku do pune tržišne cijene na žiro račun Općine Orebić.

Članak 20.

Lista reda prvenstva za prodaju nekretnina po povoljnijim uvjetima mladim osobama s prebivalištem na području Općine Orebić utvrđuje se na sljedeći način:

Podnositelj zahtjeva koji u trenutku podnošenja zahtjeva nije stariji od 40 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema zadovoljavajući stambeni prostor - ostvaruje 50% popusta,

- ako podnositelj zahtjeva ima malodobno dijete/djecu - ostvaruje dodatnih 10% popusta,
- ako je podnositelj zahtjeva ili član njegovog obiteljskog kućanstva navedenog u zahtjevu osoba s utvrđenim invaliditetom/dijete s teškoćama u razvoju: korisnik osobne invalidnine (soc.propisi), korisnik doplatka za pomoć i njegu - sukladno propisima iz područja socijalne skrbi i mirovinskog osiguranja – ostvaruje dodatnih 10 % popusta,
- ako podnositelj zahtjeva ima status hrvatskog branitelja/hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata/člana obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata/člana obitelji zatočenih ili nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata - ostvaruje dodatnih 10% popusta,
- ako podnositelj zahtjeva ima status osobe od posebnog interesa za Općinu Orebić - ostvaruje dodatnih 10% popusta.

Status osobe od posebnog interesa za Općinu Orebić imaju doktori medicine i stomatologije; medicinske sestre/medicinski tehničari; magistri farmacije; osnovnoškolski nastavnici i profesori te srednjoškolski profesori; inženjeri strojarstva, građevine i elektrotehnike; stručnjaci edukacijsko-rehabilitacijskog profila; odgojitelji i psiholozi.

Osobe od posebnog interesa za Općinu Orebić ostvaruju pravo na pripadajuće bodove na temelju preslike sveučilišne diplome i potvrde poslodavca o zaposlenju na području Općine Orebić.

Članak 21.

Popusti temeljem kriterija iz članka 20. ove Odluke zbrajaju se te se na temelju istih utvrđuje redosljed na listi reda prvenstva.

Temeljem ove Odluke podnositelj zahtjeva može ostvariti maksimalno 90% popusta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki popust, prednost u ostvarivanju prava ima podnositelj zahtjeva koji ima popust ostvaren temeljem kriterija malodobne djece, a zatim kriterija statusa osoba s invaliditetom/djece s teškoćama u razvoju.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 22.

Suvlasnička zajednica na nekretninama (građevinsko zemljište, zgrade, stanovi, poslovni prostori) između Općine i drugih osoba u pravilu se razvrgava geometrijskom diobom.

Iznimno, kad razvrgnuće nije moguće geometrijskom diobom ili kad tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to opravdanije, suvlasnička zajednica se razvrgava isplatom po tržišnoj cijeni.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine.

Prije donošenja Odluke iz stavka 2. ovog članka, ovlašteni procjenitelj obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno suvlasničkih udjela.

Članak 23.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 22. ove Odluke snosi suvlasnik koji je inicirao razvrgnuće.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 24.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

Nekretnine u vlasništvu općine mogu se zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad je takav način raspolaganja u interesu Općine ili u svrhu realizacije projekata od interesa za Općinu.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 8. stavka 1. ove Odluke ovisno o vrijednosti nekretnine.

Prije donošenja Odluke iz stavka 2. ovoga članka ovlašteni procjenitelj obaviti će procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina koje se zamjenjuju.

V. OSNIVANJE PRAVA GRADENJA

Članak 25.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine može se osnovati u svrhu građenja građevina, a osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

Članak 26.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se javnim natječajem.

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se putem ovlaštenog procjenitelja i temeljem iste utvrđuje se nadležno tijelo koje donosi odluku o osnivanje prava građenja.

Članak 27.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja i bez plaćanja naknade ukoliko se osniva u korist proračunskih korisnika Općine, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, Dubrovačko- neretvanske županije i Republike Hrvatske ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja, ali po tržišnoj vrijednosti kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Općinu kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

Članak 28.

Naknada za pravo građenja obračunavat će se mjesečno.

Nositelj prava građenja, naknadu može platiti i jednokratno za cijelo ugovoreno razdoblje.

Članak 29.

Tekst javnog natječaja za osnivanje prava građenja sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišno knjižni podaci),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje ponude, koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave poziva u Dubrovačkom Vijesniku,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbe o mogućem opterećenju nekretnine koja je predmet prava građenja,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu o pravu Općine kao osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- i druge odredbe.

Članak 30.

U tekstu javnog natječaja, uz navedeno u članku 29. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i:

- dokumentaciju koja sadrži osnove podatke o ponuditelju koji se namjerava upisati kao nositelj prava građenja uz dostavu odgovarajućih dokaza potrebnih za zaključenje ugovora i zemljišno knjižni upis prava građenja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- Potvrdu da nema dugovanja prema Općini,
- po potrebi i drugu dokumentaciju.

Članak 31.

Javni natječaj za osnivanje prava građenja objavljivat će se sukladno članku 9. ove Odluke.

Članak 32.

Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u javnom natječaju za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu na način određen člankom 15. ove Odluke.

Visina jamčevine za osnivanje prava građenja odrediti će se u Odluci o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja.

Članak 33.

Otvaranje pristiglih ponuda provodi Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke, te Zaključkom utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja.

U povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka, po potrebi se mogu imenovati druge osobe, odnosno predstavnici drugih tijela nadležnih s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže osnivanje prava građenja.

Na temelju Zaključka Povjerenstva Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Načelnik ili Općinsko Vijeće, a sukladno članku 8. stavku 1. ove Odluke.

Članak 34.

Najpovoljniji ponuditelj za osnivanje prava građenja utvrđuje se sukladno članku 13. ove Odluke.

Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Općine sklopiti će Načelnik u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 35.

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka samo uz pisanu suglasnost Općine, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu donosi nadležno tijelo odnosno tijelo koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela iz prethodnog stavka.

Članak 36.

Ugovor o osnivanju prava građenja osim uobičajenih odredbi mora sadržavati odredbe o:

- vlasničkom statusu izgrađene građevine na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
- obveznom raskidu ugovora ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,
- dopuštenju nositelja prava građenja Općini, da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju raskida ugovora ili proteka roka na koji je osnovano pravo građenja.

Ugovorom o osnivanju prava građenja može biti ugovoreno da izgradnja građevine u rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po silizakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima.

Članak 37.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina postaje vlasnik građevine bez obveze da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost izvedenih radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja. odnosno vrijednost izgrađene

građevine na osnovanom pravu građenja.

Iznimno, Općina može u roku 30 dana od dana raskida ugovora iz stavka 1. ovog članka pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, jer će u protivnom to učiniti Općina na njegov trošak.

VI. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 38.

Pravo služnosti u pravilu se osniva bez provođenja javnog natječaja, a na temelju zahtjeva korisnika služnosti.

Iznimno, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj u slučaju kada seprocjeni da za osnivanje prava služnosti postoji interes najmanje dva korisnika.

Članak 39.

Naknadu za osnovano pravo služnosti plaća korisnik služnosti u visini procijenjene naknade koju procjenjuje ovlašteni procjenitelj, odnosno u visine naknade postignute javnim natječajem.

Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se u jednakom mjesečnom ili godišnjim iznosima ovisno o karakteru povlasnog dobra i visini naknade.

Naknada za osnovano pravo služnosti ne plaća se samo u slučajevima kada korisnik služnosti nije obveznik plaćanja naknade i u slučaju kad se služnost osniva u korist proračunskih korisnika Općine, trgovačkih društava u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, Dubrovačko- neretvanske županije i Republike Hrvatske, a ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

VII. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 40.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup putem javnog natječaja fizičkim i pravnim osobama u pravilu radi poljoprivredne obrade do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Fizičke i pravne osobe kojima je to zemljište u vlasništvu Općine dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup bez posebne suglasnosti Općine.

Ugovor o zakupu zemljišta iz ovog članka zaključuje se najduže na rok od 5 godina.

Odredbe za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup zemljišta.

Članak 41.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju neplaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište bez prava na naknadu uloženi sredstava ili naknadu štete.

VIII. OSNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA

Članak 42.

Osnivanjem založnog prava (hipotekom) mogu se opteretiti nekretnine u vlasništvu Općine ako je to u izravnom interesu Općine, kao i u interesu proračunskih korisnika i trgovačkih društava u vlasništvu Općine.

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretnini u vlasništvu Općine donosi Općinsko vijeće.

IX. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 43.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati Republici Hrvatskoj, Dubrovačko- neretvanskoj županiji te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Dubrovačko- neretvanske županije i Općine kao i pravnim osobama čiji je Republika Hrvatska, Dubrovačko- neretvanska županija, odnosno Općina osnivač, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Članak 44.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe u kojem se mora detaljno obrazložiti u koju se svrhu nekretnina namjerava koristiti (namjena) i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

Uz zahtjev za darovanje nekretnine moraju se priložiti:

- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru ukoliko postoji,
- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijska dozvola ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru ako postoji,
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu Općine.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za nadopunu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

Članak 45.

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje, a troškove iste snosi obdarenik.

Nekretnina u vlasništvu Općine ne može se darovati ukoliko osoba ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini, sve dok se dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Odluku o darovanju nekretnina u vlasništvu Općine donosi Općinsko Vijeće.

Članak 46.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se ureduju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine,

- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari uugovorenom roku,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom obdarenika,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja obdarenika prema Općini na dan potpisivanja ugovora o darovanju, te klauzulu kojom se obdarenik odriče navedenih potraživanja koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju do visine vrijednosti darovane nekretnine,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

X. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE

Članak 47.

Načelnik može i bez provedenog postupka javnog natječaja dati na korištenje nekretnine u vlasništvu Općine svojim proračunskim korisnicima na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje djelatnosti iz samoupravnog djelokruga Općine.

Nadležno tijelo daje na korištenje nekretnine proračunskim korisnicima iz stavka 1. ovog članka bez naknade.

Proračunski korisnici iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Općine dane na korištenje bez naknade, dužni su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne i toplinske energije, plina, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, inteneta, pričuve itd.) te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

Po prethodno donesenoj odluci o dodjeli nekretnine na korištenje od strane Načelnika, sklopiti će se ugovor o korištenju nekretnine za osiguranje potreba proračunskog korisnika.

Proračunski korisnici mogu iznimno i uz prethodnu pisanu suglasnost gradonačelnika, nekretninu dati u podzakup, odnosno na korištenje, a svi pravni poslovi zaključeni suprotno ovim odredbama smatraju se ništetnima.

Članak 48.

Nekretnine bez provedbe javnog natječaja Načelnik može dati na korištenje bez naknade Republici Hrvatskoj, Dubrovačko- neretvanskoj županiji, trgovačkim društvima čiji je Općina jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama te ustanovama kojima je Republika Hrvatska, Dubrovačko- neretvanska županija ili Općina osnivač, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Općine.

Korisnici iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Općine dane na korištenje, dužni su snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak

električne i toplinske energije, plina, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefona, interneta, pričuve itd.) te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

XI. KUPNJA NEKRETNINA

Članak 49.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine odnosno proračunskih korisnika Općine.

Prije kupnje nekretnine za korist Općine, temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu, izvršiti će se procjena predmetne nekretnine kao kod prodaje nekretnine.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Kod donošenja odluke o kupnji treba utvrditi namjenu nekretnine koja se kupuje. Nadležno tijelo ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne.

Iznimno, Općinsko vijeće može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad se ocijeni da je to u opravdanom interesu Općine.

XII. OŠASNA IMOVINA

Članak 50.

Općina temeljem Zakona o nasljeđivanju nasljeđuje imovinu smrću ostavitelja koji nema nasljednika ili su se isti odrekli prava na nasljedstvo, a čega se Općina ne može odreći.

Predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Općini na koji je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

Općina odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti naslijeđene imovine.

Članak 51.

Nakon što Općina prikupi podatke o naslijeđenim pravima i obvezama koje proizlaze iz pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju ošasne ostavine, provodi postupak prodaje naslijeđenih stvari i prava koja su sastavni dio ostavine.

Prodaja nekretnina provodi se u skladu sa odredbama glave II. ove Odluke.

Članak 52.

Financijska sredstva ostvarena prodajom ošasne ostavine raspoređuju se prema slijedećem redu prvenstva i to za:

1. podmirivanje svih troškova Općine, a koje je Općina imao kod stjecanja, održavanja i prodaje ošasne ostavine,
2. namirenje potraživanja založnih vjerovnika prema redu prvenstva upisanih založnih prava u zemljišnoj knjizi,
3. namirenje potraživanja ostalih vjerovnika prema danu zaprimljenog zahtjeva.

Članak 53.

Pod troškovima Općine iz točke 1. stavka 1. članka 52. ove Odluke osobito se podrazumijevaju:

1. troškovi stjecanja ošasne ostavine kao što su javno bilježnički i slični troškovi koje Općina podmiruje u postupku stjecanja ošasne ostavine,

2. troškovi održavanja ošasne ostavine kao što su tekuće održavanje, minimalno investicijsko održavanje te hitni i nužni popravci koji se poduzimaju radi očuvanja tržišne vrijednosti ošasne ostavine. Pod ovim troškovima podrazumijeva se i plaćanje svih komunalnih troškova vezanih za nekretninu (električna energija, plin, naknada za uređenje voda i sl.).

3. troškovi prodaje ošasne ostavine u koji ulaze troškovi izrade procjemenog elaborata, objave oglasa o javnoj prodaji i slični troškovi vezani za postupak javne prodaje.

Članak 54.

Nekretnine i pokretnine do njihove prodaje Općina može dati u zakup, najam ili nakorištenje sukladno općim aktima Općine.

Iznimno, nekretnine i pokretnine do njihove prodaje Općina može koristiti za obavljanje poslova koji proizlaze iz njezinog samoupravnog djelokruga.

Članak 55.

Odredbe članka 51., 52., i 53. ne primjenjuju se kad netko od vjerovnika kod nadležnog suda pokrene odgovarajući sudski postupak radi naplate svojih potraživanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Općina postupa u skladu s odlukom nadležnog suda.

Članak 56.

Općina može nekretninama i pokretninama koje je stekla kao ošasnu ostavinu zadržati u svojem vlasništvu te njima raspolagati bez ikakvih ograničenja sukladno općim aktima Općine pod uvjetom da se prethodno isplate potraživanja prema vjerovnicima.

XIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 57.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana njene objave u "Službenom glasniku Općine Orebić".

Predsjednik Vijeća
Mario Vekić

