Na temelju čl. 35. st. 2. 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, 152/14 ) i članka 32. Statuta Općine Matulji (»Službene novine Primorsko- goranske županije«, br. 26/09, 38/09, 8/13, 17/14,29/14, 4/15-pročišćeni tekst, 39/15, Općinsko vijeće Općine Matulji, 20. prosinca 2016.g. donosi

**ODLUKU  
O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način postupanja tijela Općine Matulji (u daljnjem tekstu: Općina) nadležnih za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Matulji ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine i davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine, te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba i niše, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine, kao i na raspolaganje nekretninama po posebnim propisima.

Članak 2.

Raspolaganjem nekretnina smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuća suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup nekretnine.

Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

Članak 3.

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

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za raspolaganje nekretninama donio načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o raspolaganju donosi Općinsko vijeće.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 4.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 3. donosi:

- radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Općina nije u mogućnosti samostalno privesti namjeni,

- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja,

- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom i

- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvrsishodno i neracionalno.

Članak 5.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,

- početnu cijenu,

- iznos i način plaćanja jamčevine,

- rok zaključenja ugovora,

- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,

- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača i

- odredbu da ponuditelj ima obvezu dostaviti potvrdu da nema nepodmirenih dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Općini,osim ako je ponuditelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja

Nadležno tijelo prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima na način određen stavkom 2. i 3. članka 11. ove Odluke.

Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu sa prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

U slučaju primitka dvije ili više ponuda sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene.

Ukoliko ni na taj način nije moguće odabrati najpovoljnijeg ponuditelja smatrati će se najpovoljnijom ponudom ona koja je zaprimljena ranije u pisarnicu Općine.

Odredbe stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

Članak 6.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se kao tržna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 7.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i na Web stranicama Općine, a obavijest o raspisanom natječaju u dnevnom tisku.

Natječajni postupak provodi nadležno upravno tijelo Općine.

Članak 8.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine, te podatke o eventualnim teretima na istoj,

- početnu cijenu,

- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,

- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,

- rok zaključenja ugovora,

- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,

- rok za podnošenje ponude,

- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti (uključivo i u slučaju kada je predviđena obročna otplata),

- način stjecanja posjeda,

- potvrdu da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja po bilo kojoj osnovi prema Općini,osim ako je ponuditelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijeća do dana plaćanja,

- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,

- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.

Članak 9.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj koverti s oznakom »ne otvaraj« u pisarnicu Općine.

Rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 10.

Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina se vraća u roku 15 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

Članak 11.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro računa Općine najduže u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Nadležno tijelo može utvrditi mogućnost plaćanja kupoprodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu u jednakim obrocima, uz plaćanje kamata prema stopi koju poslovna banka Općine obračunava na dugoročne kredite.

Obročna otplata može se odobriti za kupoprodajnu cijenu:

-do 10.000,00 € u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan sklapanja ugovora, u vremenu od najviše 5 ( pet ) godina odnosno 60 ( šezdeset ) obroka uz kamatnu stopu koju poslovna banka Općine obračunava na dugoročne kredite.

- od 10.000,00 € - 19.999,00 € u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan sklapanja ugovora, u vremenu od najviše 10 ( deset ) godina odnosno 120 (stodvadeset ) obroka uz kamatnu stopu koju poslovna banka Općine obračunava na dugoročne kredite.

- od 20.000,00 € u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan sklapanja ugovora, u vremenu od najviše 15 ( petnaest ) godina odnosno 180 ( stoosamdeset ) obroka uz kamatnu stopu koju poslovna banka Općine obračunava na dugoročne kredite.

Iznos prethodne cijene nekretnine prodane na obročnu otplatu u smislu prethodnog stavka, kupac će plaćati u jednakim obrocima do 15- tog za taj mjesec u mjesecu za koji se plaća.

U slučaju obročne otplate u smislu prethodnih stavaka ovog članka cijena obročne rate iskazuje se u kunama i eurima na dan prodaje, a stvarni iznos svakog pojedinog obroka iskazuje se i obračunava u kunama prema srednjem tečaju za eure Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu sa prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene po st. 1. i 3. ovog članka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od devedeset (90) dana od isteka roka iz st. 1. ili 3. ovog članka, Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

Članak 12.

Odsjek za proračun i financije Općine dužan je voditi ažurnu evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina te naplate zakupnina za nekretnine dane u zakup i svaka 3 ( tri ) mjeseca izvješće o popisu dužnika dostavljati Općinskom načelniku s prijedlogom poduzimanja odgovarajućih mjera prema neurednim obveznicima plaćanja (prisilna naplata, otkaz zakupa i sl.).

Članak 13.

Postupak otvaranja ponuda provodi Komisija koje imenuje Općinski načelnik.

O postupku otvaranja ponuda Komisija vodi zapisnik.

III. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 14.

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice provodi se putem natječaja ili sudskim putem.

U slučaju da razvrgnućem suvlasničke zajednice pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržna vrijednost bila manja od njegovog udjela u tržnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik mu je dužan isplatiti tu razliku.

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo iz čl. 3 ove Odluke može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

Članak 15.

Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu , te snositi troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

Ukoliko fizičku diobu nekretnine iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

IV. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 16.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Na zemljištu koje se daje u zakup dozvoljeno je, uz prethodnu suglasnost Općine, izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodeti.

Članak 17.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 5 godina.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.

Ugovorom iz st 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa kao i u ostalim slučajevima predviđenim važećim zakonskim propisima.

Danom isteka ili raskida ugovora sukladno stavku 1. i 3. ovog članka, zakupac je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 18.

Zakupnina se plaća mjesečno najkasnije do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

V. SLUŽNOST

Članak 19.

Na nekretninama u vlasništvu Općine ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih i pješačkih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Članak 20.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja se utvrđuje na osnovi procijene ovlaštenog sudskog vještaka.

VI. HIPOTEKE

Članak 21.

Hipoteke na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se ustanovljavati za zaduženja Općine kojima se financira izgradnja, dogradnja, rekonstrukcija ili adaptacija objekata te nabava opreme radi ostvarivanja trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika Proračuna Općine Matulji.

Odluku o uspostavljanju hipoteke donosi nadležno tijelo iz članka 2, ovisno o visini hipoteke.

VII. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE

Članak 22.

Pravo građenja na zemljištu može se ustanoviti trajno ili na određeno vrijeme. Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt postaje vlasništvo Općine.

Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada koja se utvrđuje na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 23.

Općina kao vlasnik ili suvlasnik posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnju ili nadogradnju građevine kojom se formira nova uporabna cjelina ili povećava posebni dio građevine u vlasništvu drugih osoba, te mijenjaju vlasnički odnosi na posebnim dijelovima građevine, nakon što isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

Za dano pravo iz stavka 1. ovog članka, investitor plaća Općini naknadu proporcionalnu veličini suvlasničkog udjela Općini u cijeloj građevini koja se utvrđuje na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka.

U slučaju da investitor u roku od 2 godine od dana zaključenja ugovora ne ishodi pravomoćno odobrenja za dogradnju ili nadogradnju, ugovor se smatra raskinutim, a Općina će izvršiti povrat uplaćene naknade u roku od narednih 60 dana.

Prije isteka roka iz ovog stavka, investitor koji je ishodio nepravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju može podnijeti zahtjev za zaključenje aneksa ugovora kojim se produžuje rok.

U pogledu visine naknade koju će biti dužan platiti investitor moguće je ugovoriti sa vlasnicima ostalih posebnih dijelova građevine da se cjelokupna ili dio naknade svih suvlasnika koristi za održavanje zajedničkih dijelova zgrade a koji troškovi se ne mogu pokriti iz sredstava pričuve.

VIII. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA REDOVNU UPOTREBU GRAĐEVINE

Članak 24.

U postupcima utvrđivanja zemljišta koje služi redovnoj upotrebi građevina pismeno očitovanje dati će Načelnik na prijedlog nadležnog referenta za prostorno planiranje.

Zemljište koje služi redovnoj upotrebi građevine, čini manipulativni prostor oko građevine (u načelu 3 m oko zidova građevine, vodeći računa o konfiguraciji terena i postojećih zidova, te da preostali dio parcele ima osiguran pristup na javno prometnu površinu), koridor pristupa na javno prometnu površinu i zemljište na kojem su izgrađeni pomoćni objekti. Zemljište koje služi redovnoj upotrebi građevine ne mogu činiti površine katastarskih čestica koje su u naravi javne površine (cesta, nogostup, stubište i sl.).

Izjašnjenje iz stavka 1. ovog članka ne smatra se raspolaganjem nekretnina u smislu ove Odluke.

IX. POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA

Članak 25.

Stanovi u vlasništvu Općine mogu se prodati naročito ako:

* zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti više od 30% od vrijednosti stana prije učinjenog ulaganja
* ako ih koriste najmoprimci sa zaštićenim najamninom
* ako najmoprimac stana sa slobodno ugovorenom najamninom predloži otkup stana po tržišnim uvjetima

Početna cijena i ostali uvjeti prodaje stanova u smislu prethodnog stavka utvrđuju se sukladno zakonskim propisima i odredbama ove Odluke.

Članak 26.

Prodaja stanova u najmu sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmoprimcu. Ukoliko zaštićeni najmoprimac prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni stan će mu se prodati bez provođenja natječajnog postupka, u skladu sa Zakonom kojim se uređuje davanje stanova u najam.

Članak 27.

Stanove u koje zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u održavanje stana odnosno građevine u kojoj se stan nalazi, treba za normalno korištenje uložiti više od 30% od vrijednosti stana, a koji su prazni, Općina će prodati pod tržišnim uvjetima sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 28.

U slučaju raskida Ugovora o prodaji stana do koje je došlo krivnjom kupca, kupac je dužan Općini platiti naknadu u visini mjesečne slobodno ugovorene najamnine sukladno aktima Općine i to za sve vrijeme trajanja posrednog ili neposrednog posjeda stana.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima , načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Matulji („Službene novine PGŽ“   
broj 28/19, 16/98, 21/2000 ).

Članak 30.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke.

Članak 31.

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

*klasa: 011-01/16-01/17*

*Ur. broj: 2156-04-01/16-01*

*Matulji, 20. prosinca 2016.g.*

Općinsko vijeće Općine Matulji

Predsjednik

Općinskog vijeća

Mladen Prenc dr. med.