|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **REPUBLIKA HRVATSKA**  **PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA** | |  | |
| http://matulji.hr/pocetna/wp-content/uploads/2014/01/logo_opcina_matulji.png | **OPĆINA MATULJI**  **OPĆINSKI NAČELNIK** | | | |
|  | | |

KLASA: 406-06/25-01/1

URBROJ: 2170-27-02/01-25-4

Matulji, 17.3.2025.

**OPĆINSKO VIJEĆE**

**- ovdje-**

**PREDMET: Prijedlog Odluke o raspolaganju nekretninama**

Poštovani,

Na temelju članka 43. Statuta Općine Matulji (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09, 38/09, 8/13, 17/14, 29/14, 4/15 - pročišćeni tekst, 39/15, 7/18,  6/21, 23/21 i 36/23) podnosim Općinskom vijeću Općine Matulji na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluku o raspolaganju nekretninama.

Izvjestitelji na radnim tijelima te sjednici Općinskog vijeća biti će Općinski načelnik Vedran Kinkela i Voditeljica Odsjeka za samoupravu i upravu Smiljana Veselinović.

S poštovanjem,

OPĆINSKI NAČELNIK

Vedran Kinkela, v.r.

**OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE**

**O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA**

1. **UVOD**

Općina Matulji je 22. prosinca 2016. godine donijela Odluku o raspolaganju nekretninama i izmjenu i dopunu iste Odluke dana 23. prosinca 2021. godine kako bi se zbog izostanka općeg propisa utvrdila apstraktna i generalna pravila ponašanja za sve slučajeve raspolaganja nekretninama. Ova se Odluka ne primjenjuje na davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, najma stanova u vlasništvu Općine i davanje na privremeno korištenje javnih površina kao i postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba i niše koji su postupci uređene drugim općim aktima Općine.

1. **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Raspolaganje i upravljanje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave podnormirano je, jer nema općeg propisa kojim bi se uredila ova materija. Mjerodavne su samo odredbe 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 i 152/14) kojom se uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i članka 35. Zakona u kojem se propisuje da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravna pravila o vlasništvu Republike Hrvatske. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj:153/13,65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) u članku 176. propisuje u kojim slučajevima je jedinica lokalne samouprave dužna na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine prodati nekretnine po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja.

Procjenu vrijednosti nekretnina uređuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/15), a rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknade za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave radi izgradnje infrastrukturne građevine uređeno je Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj: 80/11,144/21).

U međuvremenu je donesen Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (,,Narodne novine“ broj: 155/23) kojim se uređuju načela, uvjeti, akti strateškog planiranja te nadležnosti i ovlasti nadležnih tijela u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, iz kojeg razloga se predlaže donijeti novu Odluku o raspolaganju nekretninama, uz odgovarajuću primjenu Zakona.

1. **PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM**

Važećom Odlukom o raspolaganju nekretninama nije propisana prodaja nekretnina neposrednom pogodbom, darovanje nekretnina, zamjena nekretnina, kupnja nekretnina za korist Općine i davanje na korištenje zemljišta. Za provođenje postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice i osnivanje služnosti je popisano provođenje postupka objave javnog natječaja a što Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (,,Narodne novine“ broj: 155/23) regulira na drugačiji način odnosno propisuje raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom. Obzirom na brojnost odredbi koje je potrebno izmijeniti ili dopuniti predlaže se donošenje nove Odluke.

1. **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Prijedlogom Odluke se detaljnije regulira prodaja nekretnina putem javnog natječaja, prodaja nekretnina neposrednom pogodbom, razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, darovanje nekretnina, kupnja nekretnina za korist Općine, zakup zemljišta, osnivanje služnosti, osnivanje hipoteke, pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje, određivanje zemljišta za redovitu uporabu građevine, davanje na korištenje, te posebne odredbe o prodaji stanova.

U odnosu na važeću Odluku člankom 4. se propisuju izuzeci od raspolaganja nekretninama na temelju javnog natječaja kad pravo vlasništva na nekretninama 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a u kasnijem odredbama se detaljnije uređuje sam postupak raspolaganja.

U opće odredbe se dodaje odredba obvezi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine, zatim o povjerenstvu koje tehnički provodi postupak javnog natječaja, kako se to ne bi ponavljalo kod svakog oblika raspolaganja uz raspisivanje javnog natječaja, odredbe tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem kao i odredbe o objavi i trajanju javnih natječaja.

Prijedlogom Odluke detaljnije se regulira postupak prodaje nekretnina putem javnog natječaja, sadržaj natječaja, odredbe o jamčevini, pravu prvokupa, te zaključenje kupoprodajnog ugovora.

U članku 20 propisuje se mogućnost prodaje nekretnina bez javnog natječaja Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u javnom interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Sukladno posebnim propisima u članku 21. se propisuju slučajevi u kojima se na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine prodaje zemljište bez provedbe javnog natječaja po tržišnoj cijeni.

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice koja se provodi izravnim pregovorima ili sudskim putem uređuje se u članku 22.

Zamjena nekretnina s nekretninama u vlasništvu drugih osoba u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa propisana je u članku 25.

U članku 27. se propisuje kome i za koju svrhu se mogu darovati nekretnine u vlasništvu Općine.

U članku 31. se propisuje kupnja nekretnina za korist Općine.

Zakup zemljišta u svrhu privremenog korištenja do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom se propisuje člancima 32., 33., 34. i 35.

Osnivanja prava služnosti neposrednom pogodbom je propisano u članku 36.

U članku 37. se propisuje uspostavljanje hipoteke.

U člancima 38., 39., 40., 41.,42.i 43. se propisuje način osnivanja prava građenja te pravo dogradnje i nadogradnje. Iznimno se pravo građenja može osnivati bez provedbe javnog natječaja samo kad se pravo građenja osniva u korist Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačkih društava čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, trgovačkih društava u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska i ustanovama čiji je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Određivanje zemljišta koje služi redovnoj uporabi građevine je propisano u članku 44. Davanje na korištenje zemljišta propisuje članak 45, a davanje na korištenje prostora u vlasništvu Općine radi provedbe programa javnih potreba u društvenim djelatnosti, aktivnosti političkih stranaka ili drugih organizacija civilnog društva kao i za komercijalne namjene je regulirano člankom 46.Posebne odredbe o prodaji stanova sadržane su u člancima 47., 48. i 49.,50. i 51.

1. **SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU AKTA**

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje Odluke o raspolaganju nekretninama.

**PRIJEDLOG ODLUKE**

Na temelju članka 35. stavka 8**.** 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 i 152/14) i članka 32. Statuta Općine Matulji (,, Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 26/09, 38/09, 8/13, 17/14, 29/14, 4/15 pročišćeni tekst, 39/15, 7/18, 23/21 i 36/23), Općinsko vijeće Općine Matulji na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_donosi sljedeću

**ODLUKU  
O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA**

**1. 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.

(1) Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, darovanje nekretnina, kupnja nekretnina za korist Općine, davanje na korištenje te davanje u zakup zemljišta.

(2) U smislu ove Odluke raspolaganjem nekretninama ne smatra se:

- zaključenje aneksa ugovora o prodaji stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo, kojima se osigurava zemljišnoknjižna provedba ranije zaključenih ugovora ili mijenjaju odredbe o načinu isplate kupoprodajne cijene ili se ispravljaju ili mijenjaju nebitni sastojci ugovora,

- 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 tog usklađenja površina zemljišnih čestica u vlasništvu Općine smanjuje ili povećava, ako je stvarno stanje vidljivo iz zidova i drugih granica odnosno ako se identifikacijom na terenu ili putem ovlaštenog geodeta ili vještaka građevinske struke i drugim dokazima može utvrditi da se radi o zidovima i granicama koje postoje na terenu preko 50 godina, te da službe Općine 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,

- davanje suglasnosti vlasnicima objekata da na zemljištu Općine koje se nalazi uz njihovu građevnu česticu ili u njenoj 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 ne stječu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, a sve dotle dok to zemljište nije potrebno Općini za bilo koju drugu namjenu,

- poslovi redovnog održavanja nekretnina u vlasništvu Općine, te donošenje odluka 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 za izvođenje radova na zajedničkim dijelovima ili posebnim dijelovima građevine u kojoj je Općina suvlasnik ili vlasnik posebnog dijela, ukoliko se tim radovima ne mijenja gabarit građevine, ne narušavaju stabilnost i izgled građevine te drugi bitni zahtjevi građevine, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Općine ili smanjuje standard uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Općine,

- dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više nekretnina među istim suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru a bez obveze plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva.

Članak 3.

(1) Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, 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 čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina.

(2) U slučaju da pojedinačna vrijednost nekretnina koje se stječu ili otuđuju prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina, odluke o stjecanju i otuđenju tih nekretnina donosi Općinsko vijeće.

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

Članak 4.

(1) 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 ili ovom Odlukom drukčije utvrđeno.

(2) Odredba prethodnog stavka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(3) Iznimno od stavka 1.ovog članka, nekretnine ili dijelovi nekretnina u vlasništvu ili posjedu Općine koje nisu namijenjene za davanje u zakup ili najam mogu se davati na korištenje po zahtjevu pravnih ili fizičkih osoba.

Članak 5.

(1) Odluku o raspolaganju nekretninama, nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.

(2) Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke može odlučiti da početna cijena bude veća od one utvrđene po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.

(3) Ako se nekretnina ni nakon opetovanog objavljivanja javnog natječaja ne proda ili se ne osnuje pravo građenja, ili se ne zaključi ugovor o zakupu zemljišta po procijenjenoj cijeni, nadležno tijelo može sniziti početnu cijenu sukladno mišljenju ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja.

(4) Ako se nekretnina ne proda ili se ne osnuje pravo građenja ili se ne zaključi ugovor o zakupu zemljišta po tržišnoj cijeni iz stavka 1. ovog članka, nadležno tijelo će zatražiti od ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja reviziju procjene tržišne vrijednosti.

Članak 6.

(1) Postupak javnog natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta i osnivanje prava građenja provodi povjerenstvo kojeg iz redova službenika imenuje pročelnik.

(2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom natječaju i o otvaranju ponuda.

(3) Povjerenstvo sastavlja izvješće o provedenom natječaju kojim se osobito utvrđuje najpovoljnija ponuda, ponuditelj, ostvarivanje prava prvokupa (ako je istaknuto) te prijedlog za donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(4) U slučaju da se na natječaj javila osoba koja ostvaruje pravo prvokupa, povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka u roku od 3 dana od dana otvaranja ponuda dostavlja istoj zahtjev za očitovanje o prihvaćanju najviše ponuđene cijene.

Članak 7.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu ponuđenu cijenu te ispunjava sve ostale uvjete utvrđene natječajem.

(2) U slučaju da ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ne zaključi ugovor u natječajem utvrđenom roku ili odustane od zaključenja istoga, zaključenje ugovora ponuditi će se ostalim ponuditeljima koji prihvate najvišu ponuđenu cijenu pri čemu će se zaključenje ugovora najprije ponuditi ponuditelju s najvišom ponuđenom cijenom te potom, ako isti ne prihvati zaključenje ugovora, ostalim ponuditeljima prema redoslijedu ovisno o visini ponuđenih cijena, počevši od viših prema nižim.

(3) U slučaju primitka dvije ili više ponuda sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda koja je zaprimljena ranije u pisarnicu Općine.

Članak 8.

(1) Na osnovi izvješća iz članka 6. ove Odluke nadležno tijelo donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja sadrži oznaku nekretnine, kupoprodajnu cijenu, odnosno zakupninu, ime ili naziv kupca ili zakupca, rok i način plaćanja te rok za zaključenje ugovora.

(3) U slučaju da odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko vijeće ista sadrži i ovlaštenje općinskom načelniku za zaključenje ugovora odnosno ovlaštenje Općinskom načelniku da zaključi ugovor sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem koji prihvati najpovoljniju ponudu u skladu sa odredbom članka 7. ove Odluke.

Članak 9.

(1) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Općine, a obavijest o natječaju se objavljuje u dnevnom tisku osim u slučaju odluke nadležnog tijela da objavi cijeli tekst natječaja u dnevnom tisku.

Članak 10.

(1) Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj koverti s oznakom ,,ne otvaraj“ u pisarnicu Općine.

(2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

**2. PRODAJA NEKRETNINA**

Članak 11.

Odluku o prodaji 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 12.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja i iznimno bez javnog natječaja, neposrednom pogodbom.

**2.1.Prodaja nekretnina putem javnog natječaja**

Članak 13.

(1) 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 odustane od prodaje prije zaključenja ugovora i da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,

- 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,

- pravo prvokupa u slučajevima propisanim ovom Odlukom,

i druge odredbe u skladu sa zakonom.

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

Članak 14.

Početna cijena nekretnine utvrđuje se kao tržna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka uvećano za troškove procjene nekretnina, troškove objave natječaja, troškove izrade geodetskog elaborata i troškove izrade energetskog certifikata.

Članak 15.

Natječaj obavezno sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižni podaci),

-početnu cijenu,

-dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe, potvrdu o uplati jamčevine i dr.)

-iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj 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 otplate kupoprodajne cijene i zateznih kamata u cijelosti.

-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,

- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem

-odredbu da u slučaju da ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ne zaključi ugovor o kupoprodaji u natječajem utvrđenom roku ili odustane od zaključenja istoga, zaključenje ugovora o kupoprodaji ponuditi će se ostalim ponuditeljima koji prihvate najvišu ponuđenu cijenu pri čemu će se zaključenje ugovora najprije ponuditi ponuditelju s najvišom ponuđenom cijenom te potom, ako isti ne prihvati zaključenje ugovora, ostalim ponuditeljima prema redoslijedu ovisno o visini ponuđenih cijena, počevši od viših prema nižim,

- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine

- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Općini, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,

-Odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju ,, viđeno – kupljeno“,

-pravo nadležnog tijela da poništi objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez davanja posebnog obrazloženja

-pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,

- pravo nadležnog tijela da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,

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

- pravo prvokupa u slučajevima propisanim ovom Odlukom,

i druge odredbe u skladu sa zakonom.

Članak 16.

(1) Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

(2) Jamčevina iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

(3) Potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

(4) 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.

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

Članak 17.

(1) Pravo prvokupa nekretnine – građevinskog zemljišta ili nekretnine stambene namjene imaju fizičke osobe kojima su ili kojima će se u postupku izgradnje komunalne ili druge javne infrastrukture na području Općine Matulji ukloniti postojeći stambeni objekti u kojima žive, a koje podnesu ponudu na raspisani natječaj za prodaju nekretnine.

(2) Pravo prvokupa iz stavka 1. ovog članka može se ostvariti pod uvjetom da od dana izvlaštenja nije proteklo više od 3 godine.

(3) Pravo prvokupa iz stavka 1. ovog članka može se ostvariti samo jednom.

(4) Fizičke osobe koje žele ostvariti pravo prvokupa obvezne su uz ponudu na natječaj dostaviti dokaz o ostvarivanju uvjeta iz stavka 1. ovog članka (rješenje o izvlaštenju, potvrda investitora ili korisnika izvlaštenja o nužnosti uklanjanja objekta radi izgradnje infrastrukture i sl.).“

Članak 18.

(1) Pravo prvokupa iz članka 17. ove Odluke ostvaruje se dostavom pisane izjave kojom ponuditelj prihvaća najvišu ponuđenu cijenu, u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimljenog zahtjeva za očitovanjem iz članka 6. ove Odluke.

(2) U slučaju da više osoba koje su se javile na natječaj ostvaruju pravo prvokupa, prednost ima osoba sa invaliditetom ili osoba čiji je član kućanstva osoba sa invaliditetom.

(3) Pod osobom sa invaliditetom u smislu ove Odluke podrazumijeva se osoba sa tjelesnim oštećenjima prema stupnju invaliditeta jednakom ili višim od 70%.

(4) U slučaju da više osoba koje su se javile na natječaj ostvaruju prednost iz stavka 2.ovog članka, prednost se određuje na osnovi višeg stupnja invaliditeta..

(5) U slučaju da više osoba koje su se javile na natječaj ostvaruju prednost iz stavka 2.ovog članka i imaju jednaki stupanj invaliditeta ili u slučaju da se na natječaj nije javila niti jedna osoba koja ostvaruje prednost iz stavka 2.ovog članka, prednost na pravo prvokupa ima osoba koja je u svojoj ponudi na natječaj ponudila višu kupoprodajnu cijenu.

(6) U slučaju iz stavka 5.ovog članka, ako su dvije ili više osoba ponudile istu kupoprodajnu cijenu prednost ima osoba čija je ponuda prva zaprimljena u pisarnici Općine Matulji.

(7) Uz pisanu izjavu iz stavka 1.ovog članka osoba koja ostvaruje pravo prvokupa dužna je dostaviti i dokaz o ispunjavaju uvjeta iz stavka 2.ovog članka (rješenje ili drugi akt nadležnog tijela kojim se utvrđuje stupanj invalidnosti ili oštećenje organizma).

(8) Pod članom kućanstva iz stavka 2.ovog članka smatraju se osobe koje, na dan stupanja na snagu ove Odluke, žive zajedno sa podnositeljem zahtjeva na istoj adresi stanovanja odnosno objektu koji je predmet izvlaštenja.“

Članak 19.

(1) Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti će se u roku 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno u roku 30 dana od dana upućivanja poziva sljedećem ponuditelju u slučaju iz članka 7. ove Odluke.

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

(3) Na zakašnjelo plaćanje kupoprodajne cijene kupac je dužan platiti zakonske zatezne kamate od dana dospijeća do dana uplate.

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

(5) Ugovor se neće raskinuti u slučaju da kupac ostvari pravo na obročno plaćanje ili odgodu plaćanja duga po osnovi kupoprodajne cijene prema propisima kojima su uređena pitanja proračuna odnosno prema odluci o izvršavanju proračuna Općine Matulji.

(6) Prijenos prava vlasništva izdavanjem tabularne isprave moguć je tek nakon otplate kupoprodajne cijene i zateznih kamata u cijelosti.

**2.2. Prodaja nekretnina neposrednom pogodbom**

Članak 20.

(1) Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se iznimno prodati i bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni, odnosno neposrednom pogodbom:

-Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u javnom interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana,

-u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Općine i trećih osoba kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje i kada je to predviđeno posebnim propisima,

(2) Smatra se da postoji javni interes i da će se ostvariti opći gospodarski i socijalni napredak građana kad se nekretnina prodaje za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Članak 21.

(1) Općina će prodati na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili aktom na temelju kojeg se može pristupiti građenju, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje građevne čestice, kada je na zemljištu vlasnika, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgrađena građevina u skladu s planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, ako za planiranu građevnu česticu nedostaje do 20% površine, pod uvjetom da se vlasnik zemljišta obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,

3. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela,

4. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

(2) U slučaju iz točke 2.stavka 1. ovog članka Općina upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine.

**3. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

Članak 22.

(1) Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice nekretnina u vlasništvu Općine i drugih osoba, provodi se izravnim pregovorima ili sudskim putem.

(2) 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.

(3) U slučaju da geometrijska dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

(4) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Općinu.

(5) Prije donošenja odluke o razvrgnuću ili diobi suvlasničke zajednice nekretnina u vlasništvu Općine i drugih osoba utvrditi će se tržišna vrijednost nekretnina.

Članak 23.

(1) Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica geometrijskom 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.

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

Članak 24.

Odredbe članka 19. se na odgovarajući način primjenjuju na isplatu suvlasničkog udjela Općine prilikom zaključenja ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom.

**4. ZAMJENA NEKRETNINA**

Članak 25.

(1) Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kada je to od interesa za Općinu.

(2) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama utvrđuje da je takav način raspolaganja u interesu Općine.

(3) Zamjena nekretnina provodi se bez provedbe javnog natječaja, neposrednom pogodbom.

Članak 26.

Odredbe članka 19. se na odgovarajući način primjenjuju na isplatu razlike u cijeni nekretnina prilikom zaključenja ugovora u zamjeni.

**5. DAROVANJE NEKRETNINA**

Članak 27.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati:

-Republici Hrvatskoj

-jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,

-trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, trgovačkim društvima u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,

-ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska, ustanovama čiji je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 28.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu:

-ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,

-ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, groblja, ustanova socijalne skrbi, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, ukoliko se ne osniva pravo građenja.

Članak 29.

(1) Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravne osobe iz članka 27. ove Odluke. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

(2) Uz zahtjev za darovanje nekretnine, moraju se priložiti:

-zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,

-posjedovni list i kopija katastarskog plana, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,

-potvrda o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,

-izjava pravne osobe iz članka 27. da se odriče svih potraživanja prema Općini,

-potvrda Porezne uprave o dugu,

-po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu nadležnog tijela.

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

Članak 30.

Nekretnina u vlasništvu Općine ne može se darovati ukoliko pravna osoba iz članaka 27. ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

**6. KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST OPĆINE**

Članak 31.

(1) Kupnja nekretnina za korist Općine vrši se na temelju obrazloženog prijedloga upravnog tijela nadležnog za upravljanje i raspolaganje nekretninama, uz uvjet da su prethodno osigurana sredstva u proračunu Općine.

(2) Prije kupnje nekretnine obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

**7. ZAKUP ZEMLJIŠTA**

Članak 32.

(1) 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.

(2) Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevina niti izvođenje drugih radova.

(3) 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).

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

(5) Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.

(6) Početni iznos naknade za ustanovljenje zakupa utvrđuje se na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka, uvećano za troškove procjene i troškove objave natječaja.

Članak 33.

Odredbe članka 15. i 16. na odgovarajući način se primjenjuju na natječaj za zakup zemljišta.

Članak 34.

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

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

(3) Ugovorom iz stavka 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.

(4) 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 35.

Zakupnina se plaća mjesečno najkasnije do 10-og u mjesecu za tekući mjesec.

**8. SLUŽNOST**

Članak 36.

(1) 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.

(2) Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužna nekretnina).

(3) Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti prava služnosti utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju, osim ako posebnim propisom nije drugačije određeno.

(4) Odredbe članka 19. se na odgovarajući način primjenjuju na isplatu naknade po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti prava služnosti.

(5) Osnivanje prava služnosti provodi se neposrednom pogodbom.

**9. HIPOTEKE**

Članak 37.

(1)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.

(2)Odluku o uspostavljanju hipoteke donosi nadležno tijelo iz članka 3. ovisno o visini hipoteke.

**10. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRADNJE**

Članak 38.

(1) Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge pravne ili fizičke osobe, u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

(2) Pravo građenja na nekretnini Općine daje se na osnovi javnog natječaja, a iznimno bez provedbe javnog natječaja kad se pravo građenja osniva u korist pravnih osoba iz članka 27. ove Odluke za izgradnju objekata od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske, jedinice područne (regionalne) samouprave i Općine.

(3) Pravo građenja na zemljištu osniva se na određeno vrijeme.

(4) Nakon isteka roka na koji je uspostavljeno pravo građenja izgrađeni objekt prelazi u vlasništvo Općine, slobodan od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja.

(5) Za ustupljeno pravo građenja plaća se naknada prema tržišnoj vrijednosti prava građenja utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju.

(6) Iznimno od stavka 5. ovog članka, pravo građenja može se osnovati bez plaćanja naknade ukoliko se takvo pravo osniva u korist ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja i druge zdravstvene namjene, društvenih domova, groblja, ustanova socijalne skrbi, izgradnje sportskih i drugih sličnih objekata i provedbe programa prema Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji.

Članak 39.

(1) Naknada za osnovano pravo građenja plaća se u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

(2) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu do 10-og u mjesecu za tekući mjesec.

(3) Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo građenja je sastavni dio ugovora.

(4) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja platiti i jednokratno.

Članak 40.

(1) Javni natječaj sadrži:

-opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),

-početni iznos naknade za pravo građenja,

-rok za podnošenje prijave,

-visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,

-mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,

-odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom natječaju,

-odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,

- odredbu da u slučaju da ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ne zaključi ugovor u natječajem utvrđenom roku ili odustane od zaključenja istoga, zaključenje ugovora ponuditi će se ostalim ponuditeljima koji prihvate najvišu ponuđenu cijenu pri čemu će se zaključenje ugovora najprije ponuditi ponuditelju s najvišom ponuđenom cijenom te potom, ako isti ne prihvati zaključenje ugovora, ostalim ponuditeljima prema redoslijedu ovisno o visini ponuđenih cijena, počevši od viših prema nižim,

-odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,

-odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnicu Općine, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,

- odredbu o pravu Općine da poništi objavljeni natječaj u cijelosti ili djelomično, bez davanja posebnog obrazloženja

-odredbu o pravu Općine da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,

-odredbu o pravu Općine da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora,

-odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Općine,

-odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Općine ugovor smatra raskinutim po sili zakona,

-odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,

-odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,

-odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,

-napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora, te da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,

-odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Općine prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja,

-odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe, potvrda o uplati jamčevine i dr.),

-odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerene preslike potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana,

-odredbu o obvezi dostave izvornika ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja,

-odredbu o obvezi dostave dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,

-odredbu o obvezi ponuditelja da dostavi izjavu kojom se obvezuje, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,

-obvezu dostave osiguranja za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije domaće ili inozemne banke, koja je prema Standard &Poorús Bank RatingGuide u godini koja prethodi godini davanja garancije razvrstana najmanje s BBB, »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj,

i druge odredbe u skladu sa zakonom.

Članak 41.

(1) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu, uz pisanu suglasnost Općine, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja. O prijenosu prava građenja zaključit će se dodatak ugovoru.

(2) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Općini uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 1. ovog članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.

(3) Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

(4) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 1. ovog članka, ugovor se raskida.

Članak 42.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Općina će raskinuti ugovor 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.

(3) Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati dotadašnjeg nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku dotadašnjeg nositelja prava građenja izvršiti Općina.

Članak 43.

(1) Općina kao vlasnik ili suvlasnik posebnog dijela građevine može dozvoliti dogradnju ili nadogradnju građevine koja je sukladna odredbama prostorno planske dokumentacije, 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

**11. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA REDOVNU UPOTREBU GRAĐEVINE**

Članak 44.

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

(2) 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.).

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

**12. DAVANJE NA KORIŠTENJE**

Članak 45.

(1) Zemljište u vlasništvu Općine može se dati na privremeno korištenje vlasniku nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu uporabu ili korištenje, a radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to na drugi način ne može izvesti.

(2) Tko je uporabio nekretninu u vlasništvu Općine za potrebe iz stavka 1. ovoga članka, dužan ju je čim prestane potreba za takvu uporabu dovesti u stanje u kojem se nalazila prije toga, a počinjenu štetu naknaditi po općim propisima o odgovornosti za štetu.

(3) Za uporabu zemljišta iz stavka 1. ovoga članka, plaća se naknada u iznosu od 0,13 centi/m2 zauzete površine dnevno.

Članak 46.

(1) Nekretnine ili dijelovi nekretnina iz članka 4. stavak 3. ove Odluke mogu se davati na privremeno i povremeno korištenje radi provedbe programa javnih potreba u društvenim djelatnostima, aktivnosti političkih stranaka ili drugih organizacija civilnih društava kao i za komercijalne namjene.

(2) Pod privremenim korištenjem podrazumijeva se korištenje prostora u kontinuiranom trajanju od najviše godine dana ili korištenje prostora ili dijela prostora u određenim terminima.

(3) Nekretnine iz stavka 1.ovoga članka mogu se dati na povremeno korištenje većem broju udruga ili pravnih osoba, a raspored korištenja vodi Jedinstveni upravni odjel.

(4) Udruge civilnog društva te javne ustanove u svrhu provedbe programa javnih potreba odnosno provedbe nekomercijalnih aktivnosti radi kojih su osnovane ne plaćaju naknadu za privremeno ili povremeno korištenje nekretnina iz stavka 1. ovog članka.

(5) Općinski načelnik donosi akt kojim se utvrđuju način i uvjeti davanja prostora na privremeno i povremeno korištenje, cjenik korištenja kao i uvjete i mjerila kada se ne plaća naknada za korištenje.“

(6) Izuzetno od stavka 2.ovog članka, sportskim klubovima članovima Zajednice sportskih udruga Općine Matulji prostori namijenjeni za sportske aktivnosti (igrališta, svlačionice, pomoćne prostorije) mogu se dati na korištenje u razdoblju dužem od godine dana.

(7) Uvjeti privremenog korištenja prostora u kontinuiranom trajanju iz stavka 2. i 6. ovog članka, uređuju se ugovorom.

**13. POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA**

Članak 47.

(1) 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

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

Članak 48.

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 49.

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.

**14. ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretninama (,,Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj. 35/16, 34/21)

Članak 51.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u ,,Službenim novinama Općine Matulji“.

KLASA: 406-06/25-01/1

URBROJ: 2170-27-01/01-25-

Matulji,

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MATULJI**

PREDSJEDNICA

Iva Letina v.r.