

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15), članka 14. Statuta glasnik Općine Draž 01/13), a u vezi s člankom 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) Općinsko vijeće Općine Draž na svojoj 39. sjednici održanoj dana 30. ožujka 2017. godine donosi slijedeću:

## **ODLUKU**

### **o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Draž**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

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

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva prodaju, zamjenu i kupnju nekretnina, stjecanje i raspolaganje nekretninama bez naknade, razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Općine i drugih osoba, osnivanje stvarnih služnosti i tereta, osnivanje prava građenja, darovanje nekretnina, dodjela nekretnina na korištenje, davanje zemljišta u zakup te posebne načine raspolaganja nekretninama.

Raspolaganje nekretninama u smislu ove Odluke ne smatra se:

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

## **Članak 2.**

Nekretninama u vlasništvu Općine upravlja i njima raspolaže općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Draž (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguravanja društvenih i drugih socijalnih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine.

Nekretnina se može otuđiti ili s njom na drugi način raspolagati samo putem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni ako nije drugačije propisano Zakonom i ovom Odlukom. Općinski načelnik odlučuje 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 otuđivanju nekretnine. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kn općinski načelnik odlučuje najviše do 1.000.000,00 kn, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kn, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kn.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna.

Stjecanje i otuđivanje nekretnina mora biti planirano u proračunu općine i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Općinski načelnik odgovoran je za postupanje sa stvarima u vlasništvu Općine.

U slučaju da je Odluku o raspisivanju natječaja o stjecanju i otuđenju nekretnina donio načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 3. ovog članka, odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

## **Članak 3.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Draž nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu koja ne može biti niža od početne tržišne cijene procijenjene odnosno utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka prije objave natječaja, osim u slučajevima kad je zakonom ili ovom Odlukom drukčije propisano. Općina će odabrati sudskog vještaka i procijenitelja koji će utvrđivati početnu tržišnu cijenu nekretnina.

U slučajevima prodaje više nekretnina pod istim uvjetima, u isto vrijeme i na istom području može se procijeniti samo jedna nekretnina prema kojoj će se određivati početne cijene ostalih nekretnina koje će se prodavati.

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

## **Članak 4.**

Sredstva od prodaje i zamjene nekretnina Općine koriste se samo za financiranje kapitalnih rashoda. Prihodi od imovine čine vlastiti izvor financiranja poslova i zadaća iz samoupravnog djelokruga Općine.

## II. PRODAJA NEKRETNINA

### Članak 5.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

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

Raspolaganje nekretninama, osim načinima propisanim stavkom 1. ovog članka provodi se i na načine propisane posebnim propisima.

### Članak 6.

Zemljište u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni na zahtjev vlasnika, bez provedbe javnog natječaja i to:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice;

- osobi koja je na zemljištu u svojem vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od 1 godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu;

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

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

### Članak 7.

Sukladno posebnim zakonskim odredbama Općina otuđuje nekretnine bez provođenja javnog natječaja u pravilu uz naknadu procijenjene tržišne vrijednosti u slučaju kad pravo vlasništva nad nekretninama u vlasništvu Općine stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

### Članak 8.

Nakon što vještak utvrdi početnu, odnosno tržišnu cijenu, odluku o prodaji i uvjetima natječaja ovisno o vrijednosti nekretnine donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke. Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može odlučiti da početna cijena bude i veća od one utvrđene od strane

vještaka. Obavijest o raspisanom natječaju za javno prikupljanje ponuda objavljuje se u dnevnom listu, a tekst natječaja na službenoj web stranici Općine te na oglasnoj ploči Općine.

## **PRAVILA PROVOĐENJA NATJEČAJA ZA PRODAJU NEKRETNINA**

### **Članak 9.**

Tekst javnog natječaja obvezno sadrži:

1. opis nekretnine (oznaka, adresa, zemljišnoknjižni i drugi podaci);
2. početnu cijenu;
3. rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana ni duži od 30 dana od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju;
4. visinu jamčevine, broj računa na koji se uplaćuje i rok do kojeg mora biti plaćena;
5. odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
6. odredbu o dokumentaciji koju moraju podnijeti ponuditelji te odredbu da se nepotpune ponude i one podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati;
7. odredbu do kojeg se trenutka može valjano predati ponuda za sudjelovanje u natječaju;
8. adresu i način dostave ponuda;
9. obavijest gdje je objavljen natječaj;
10. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
11. odredbu da ponuditelj ne smije imati nepodmirene obveze prema Općini Draž;
12. odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
13. odredbu da u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja;
14. odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;
15. rok za uplatu kupoprodajne cijene;
16. odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
17. druge bitne okolnosti i uvjeti kupoprodaje.

### **Članak 10.**

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) u sastavu od 3 člana imenovanih od strane općinskog načelnika .

Članovi Povjerenstva ne mogu sudjelovati u radu Povjerenstva ako se oni sami, njihovi braćni/izvanbraćni drugovi, srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre te posvojitelj odnosno posvojenik člana Povjerenstva natječu za nekretnine izložene natječaju.

Općinski načelnik na temelju zapisnika Povjerenstva donosi, odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o izboru najbolje ponude. Odluka o izboru najbolje ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti upravni spor.

### **Članak 11.**

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne cijene. Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se bez kamata vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

### **Članak 12.**

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i druge uvjete natječaja. U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

### **Članak 13.**

Ako dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu za nekretninu provodi se usmeno javno nadmetanje.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj se ponavlja još jednom sa istom početnom cijenom.

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

### **Članak 14.**

Izbor ponuda dostavljenih na javni natječaj mora se izvršiti u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

### **Članak 15.**

Kupac je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu platiti na žiro račun Općine u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o prodaji.

Nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može u opravdanim slučajevima odrediti da se kupoprodajna cijena isplati u obrocima, a isto mora biti predviđeno Odlukom iz članka 8. ove Odluke.

Kupac stječe pravo vlasništva i ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige nakon što plati sve obroke i ispuni sve obveze glede nekretnine

U slučaju iz stavka 2. kupoprodajni ugovor sadrži i odredbu da će Općina kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

### **Članak 16.**

Izabranom ponuditelju dostavlja se Odluka iz članka 10. i poziva ga se na zaključenje ugovora u roku od 15 dana od dana njezina zaprimanja.

### III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

#### Članak 17.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se sporazumno/ugovorno ili sudskim putem. Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće, a u slučaju da geometrijska dioba nije moguća, nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni. Općina može pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu te pritom snosi troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.) Ako postupak fizičke diobe nekretnine pokreću suvlasnici oni snose troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.)

#### Članak 18.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine.

### IV. ZAMJENA NEKRETNINA

#### Članak 19.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine, odnosno ako se utvrdi interes i cilj općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

Smatra se da postoji interes iz prethodnog stavka u slučajevima kada je nekretnina u vlasništvu Općine potrebna u svrhu:

- privođenja zemljišta namjeni kao npr. uređenja parkirališnog prostora, formiranje okućnice, uređenje okoliša i sl.;
- osnivanja nove građevinske čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranje građevne čestice za prodaju i dr.)
- stjecanja vlasništva na nekretnini radi privođenja zemljišta namjeni utvrđenoj prostorno planskoj dokumentaciji;
- drugih opravdanih slučajeva kao npr. stambeno zbrinjavanje.

#### Članak 20.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

### V. KUPNJA NEKRETNINA

### **Članak 21.**

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom uzimajući u obzir stvarne potrebe Općine te u onom opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Općine (npr. stjecanja vlasništva na nekretnini radi privođenja zemljišta namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom). Prije kupnje nekretnine za korist Općine ovlašteni sudski vještak obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti. Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke.

## **VI. ZAKUP GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Članak 22.**

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup putem javnog natječaja, fizičkim i pravnim osobama radi:

- uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, uređenja okućnice i u druge slične svrhe;
- privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti;
- korištenja zemljišta za postavljanje infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme;

a sve do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno – planskom dokumentacijom.

### **Članak 23.**

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova. Iznimno, od stavka 1. ovog članka na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina i za slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno priložiti i skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodetu.

### **Članak 24.**

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

### **Članak 25.**

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

### **Članak 26.**

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 5 godina u obliku ovršne isprave, uz mogućnost produženja do 3 (tri) godine bez prethodno provedenog javnog natječaja uz uvjet uredno ispunjenih obveza preuzetih ugovorom.

Ugovor o zakupu prestaje istekom ugovorenog roka, sporazumom stranaka u svako doba, kao i u drugim slučajevima utvrđenima ugovorom o zakupu.

#### **Članak 27.**

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

#### **Članak 28.**

Općina će jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka:

- kada zakupac ne koristi zemljište u svrhu utvrđenu ugovorom;
- zakupac zemljište da u podzakup;
- promijeni vrstu korištenja bez prethodnog odobrenja Općine;
- protivno odobrenju Općine izvrši investicijske radove koji radovi prelaze granicu uobičajenog gospodarenja;
- ukoliko zakupac ne plati 3 (tri) uzastopne zakupnine;
- u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Danom isteka ili raskida ugovora zakupac je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

#### **Članak 29.**

Visina zakupnine po m<sup>2</sup> zemljišta godišnje iznosi:

- 5,00 kn za privatne potrebe (npr. parkirališno mjesto, uređenje okućnice i sl.);
- 7,00 kn za potrebe obavljanja proizvodne djelatnosti;
- 15,00 kn za potrebe obavljanja turističke djelatnosti – kampovi, korištenja zemljišta za postavljanje infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme;
- 30,00 kn za potrebe obavljanja trgovačke djelatnosti.

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

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

### **VII. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA BEZ NAKNADE**

#### **Članak 30.**

Za stjecanje nekretnina bez naknade nadležno tijelo iz članka 2. ove Odluke mora dati prethodnu suglasnost, ako bi takvo stjecanje prouzročilo veće troškove za Općinu.

Raspolaganje nekretninama bez naknade moguće je ako je to propisano posebnim zakonom.

### **VIII. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE**

### **Članak 31.**

Općina može dati na korištenje nekretnine bez naknade i bez provedbe javnog natječaja trgovačkom društvu (u daljnjem tekstu: Korisnik) kojeg je Općina jedini osnivač ili vlasnik, ako je svrha korištenja za potrebe njihovog redovnog poslovanja, o čemu se sklapa ugovor o korištenju.

Korisnik je dužan snositi sve troškove po osnovi korištenja (utrošak električne energije, vode, telefona i drugo) te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

Korisnik može iznimno i uz prethodnu suglasnost Općine nekretninu dati u podzakup, odnosno korištenje.

## **IX. DAROVANJE NEKRETNINA**

### **Članak 32.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog ili socijalnog interesa.

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

Darovanjem se stječu nekretnine koje vlasnik bez naknade predaje Općini Draž.

Nasljeđivanjem se stječu nekretnine temeljem rješenja o nasljeđivanju kojem se u ostavinskim postupcima Općini uručuje imovina bez nasljednika (ošasna imovina).

Općina će prihvatiti darovanje i nasljeđivanje, osim u spornim slučajevima, te preuzeti obveze koje proizlaze iz prihvaćanja darovanja ili nasljeđivanja.

## **X. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI**

### **Članak 33.**

Na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se osnivati, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, TK mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

### **Članak 34.**

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

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

## **XI. OSNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI**

### **Članak 35.**

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

O osnivanju založnog prava odlučuje Općinsko vijeće.

## **XII. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

### **Članak 36.**

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe. Pravo građenja osniva se javnim prikupljanjem ponuda. Javni natječaj uz odgovarajuću primjenu odredbama ove Odluke koje se odnose na provedbu natječajnog postupka za prodaju nekretnine sadrži i:

- odredbu o kriterijima za ocjenu ponude;
  - odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja;
  - napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
  - odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava;
  - odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Općini prelazi vlasništvo na nekretnini slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti nositelju prava građenja;
  - obvezu dostave investicijskog projekta s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom, opisom sadržaja u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, rokovima izgradnje;
  - obvezu dostave osiguranja za ispunjenje ugovornih obveza u vidu bankarske garancije.
- Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: značaj programa ulaganja u odnosu na prioritete Općine, doprinos razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, ekološki standardi, uvođenje novih tehnologija, inovacije i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu.

### **Članak 37.**

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

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

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

### **Članak 38.**

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, natječaj se ponavlja još jednom s istom početnom cijenom.

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

## **XIII. POSEBAN NAČIN RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

### **Članak 39.**

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

#### **Članak 40.**

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

#### **XIV. REGISTAR NEKRETNINA**

##### **Članak 41.**

Registar nekretnina označava sveobuhvatnu analitičku evidenciju o imovini, koja objedinjuje sve pojavne oblike imovine čiji je imatelj, odnosno vlasnik Općina, a uspostavlja se s ciljem kvalitetnijeg upravljanja imovinom.

Način uspostave, sadržaj, oblik, način vođenja Registra može se propisati posebnim aktom.

#### **XV. ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 42.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Draž

KLASA: 940-01/17-01/01  
URBROJ:2100/04-01/17-02  
Draž, 30. ožujka 2017. god.

