

Na temelju članka 35. stavak 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, 141/08, 38/09 i 153/09) i članka 32. stavak 1. Statuta Općine Mošćenička Draga (“Službene novine” Primorsko-goranske županije broj 26/09 i 30/09 - Ispravak) Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga na sjednici održanoj 17. veljače 2011. godine, donosi

**O D L U K U**  
**O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU RASPOLAGANJA**  
**NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, načini i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mošćenička Draga (u daljnjem tekstu: Općina) izuzev davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina za privremeno korištenje i davanja u najam stanova što je uređeno posebnim Odlukama, te postupaka dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji se uređuju u skladu s posebnim zakonima.

**Članak 2.**

Ovom Odlukom uređuju se :

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasništva,
- zamjena nekretnina,
- zakup zemljišta,
- služnost,
- založno pravo (hipoteka),
- pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje,
- određivanje zemljišta za upotrebu građevine

**Članak 2.**

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

**Članak 3.**

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasništva i darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnine.

Ne smatra se raspolaganjem nekretninama u smislu ove Odluke:

- rješavanje odnosa proizašlih iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji društveno vlasništvo („Narodne novine“ broj 27/91, 33/92, 43/92, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
- potpisivanje planova posebnih dijelova zgrade te 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 stabilnosti i izgled građevine, te drugi bitni zahtjevi za građevinu, umanjuje vrijednost dijela građevine u vlasništvu Općine ili smanjuje standart uvjeta života i rada u prostorima u vlasništvu Općine.

#### Članak 4.

Nekretninama u vlasništvu Općine raspolaže i upravlja Općinski načelnik Općine Mošćenička Draga (u daljnjem tekstu: Načelnik) pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine te za osiguranje društvenih, socijalnih i drugih interesa Općine i građana Općine.

Odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine 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 nekretnina donosi Načelnik.

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 otuđivanju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio Načelnik, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos iz stavka 2. ovog članka, odluku o prodaji donosi Općinsko vijeće.

## II. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak 5.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke 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 sredstva za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, za izgradnju ili stjecanje na drugi način poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te za druga kapitalna ulaganja,

- radi razvrgnuća suvlasništva,
- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno,
- u drugim slučajevima određenim zakonom ili posebnim odlukama Općine.

#### Članak 6.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina obvezno 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,
- obvezu plaćanja kupoprodajne cijene prije potpisa ugovora,

-obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja, te troškove posebne geodetske podloge i parcelacije nekretnina ako je radi prodaje bilo potrebno izraditi posebnu geodetsku podlogu i provesti parcelaciju.

#### Članak 7.

Početna vrijednost nekretnine utvrđuje se kao tržišna cijena na osnovu procjene ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke. Početna vrijednost nekretnine ne može biti niža, ali može biti viša od procjene vještaka.

#### Članak 8.

Natječaj se objavljuje u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Općine i web stranicama Općine.

#### Članak 9.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine, te eventualne terete 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 ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku,
- rok za podnošenje i način dostave ponude,
- rok i način plaćanja prodajne cijene,
- način stjecanja posjeda,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,
- obvezu najpovoljnijeg ponuđača da, pored kupoprodajne cijene, plati i troškove procjene zemljišta, izrade posebne geodetske podloge i parcelacije ako je to bilo potrebno te troškove objave natječaja,

#### Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda u zatvorenoj kovertu s oznakom „ne otvaraj“, dostavljenih poštom ili osobno na adresu Općine.

Rok za podnošenje ponuda počinje teći od dana objave natječaja u dnevnom tisku i ne može biti kraći od 10 dana.

#### Članak 11.

Prilikom podnošenja ponuda 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 od 8 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

#### Članak 12.

Kupac je dužan prodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na račun Općine prije zaključenja kupoprodajnog ugovora u roku utvrđenom natječajem iz članka 8. ove Odluke.

Ugovor o prodaji ima se potpisati u roku od deset (10) dana od donošenja Odluke o prodaji.

Ukoliko kupac ne izvrši plaćanje na način utvrđen stavkom 1. ovog članka smatrati će se da je odustao od kupnje nekretnine i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### Članak 13.

Postupku prodaje nekretnina iz natječaja pristupit će se ukoliko je zaprimljena barem jedna pravovaljana ponuda.

Pravovaljana ponuda je ponuda dostavljena u roku, koja ispunjava sve uvjete i u kojoj je ponuđena barem početna prodajna cijena.

U slučaju primitka dvije ili više ponuda s istim ponuđenim iznosom prednost će imati ponuda koja je prva zaprimljena.

#### Članak 14.

Natječajni postupak provodi Komisija koja se sastoji od tri (3) člana, a imenuje je Općinsko vijeće.

O postupku otvaranja ponuda Komisija vodi zapisnik.

### III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIŠTVA

#### Članak 15.

Razvrgnuće suvlasništva provodi se sporazumom sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo ili putem suda.

Suvlasništvo se razvrgava sporazumom prema veličini suvlasničkih dijelova.

Vrijednost suvlasničkih dijelova utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina po ovlaštenom vještaku.

U slučaju da razvrgnućem suvlasništva pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegovog suvlasničkog dijela u tržišnoj vrijednosti cijele nekretnine, drugi suvlasnik mu je dužan isplatiti tu razliku.

#### Članak 16.

Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasništva na nekretnini radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata od značaja za Općinu.

#### Članak 17.

Trošak izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 16. ove Odluke snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove.

### IV. ZAMJENA NEKRETNINA

#### Članak 18.

Zamjeni nekretnina pristupit će se radi gradnje ili rekonstrukcije javno-prometnih površina, gradnje ili rekonstrukcije objekata ili uređaja komunalne infrastrukture te drugih objekata od značenja za Općinu.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja.

Vrijednost nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuje se procjenom tržišne vrijednosti nekretnina ovlaštenog sudskog vještaka.

Eventualna razlika u vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene isplatit će se u novcu.

### V. ZAKUP ZEMLJIŠTA

#### Članak 19.

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.

Zemljište iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem natječaja.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dopuštena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) ovlaštenog geodete radi označavanja zakupljene površine.

#### Članak 20.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godina, u obliku ovršne isprave.

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

Ugovor o zakupu iz stavka 1. ovog članka prestaje istekom ugovorenog roka, sporazumom stranaka u svako vrijeme, kao i u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

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

- ukoliko zakupac ne koristi zemljište u svrhe utvrđene ugovorom,
- ukoliko zakupac ne plati tri uzastopne zakupnine,
- u slučaju privođenja namjeni zemljišta sukladno dokumentima prostornog uređenja.

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

Iznimno, ukoliko je rok iz ugovora o zakupu za poljoprivrednu obradu istekao neposredno prije sazrijevanja plodova, dosadašnji zakupnik ima pravo ubrati plodove u narednom razdoblju od trideset (30) dana od dana isteka roka zakupa.

#### Članak 21.

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu.

Visina zakupnine određuje se temeljem ponuđenog i prihvaćenog iznosa iz natječaja, a početnu cijenu u natječaju utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke.

Godišnja zakupnina plaća se unaprijed, a mjesečna do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

## VI. SLUŽNOST

#### Članak 22.

Na nekretninama u vlasništvu Općine ili na nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima 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 23.

Za osnovanu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, osim za služnosti radi izgradnje

vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine koje se osnivaju bez naknade.

## VII. ZALOŽNO PRAVO (HIPOTEKA)

### Članak 24.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama Općine može se osnivati radi zaduživanja Općine ili trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine kojima se financira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcij objekata od značaja za Općinu.

Odluku o osnivanju založnog prava (hipoteke) donosi Općinsko vijeće.

## VIII. PRAVO GRAĐENJA I PRAVO DOGRADNJE I NADOGRAĐNJE

### Članak 22.

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe radi gradnje građevina, sukladno odredbama 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).

Za osnovano pravo građenja plaća se naknada, a početni iznos naknade utvrđuje nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke.

Nadležno tijelo može osloboditi od plaćanja naknade, kada se radi o osnivanju prava građenja u korist pravnih osoba u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

### 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 posebnih dijelovima građevine, nakon što to isto pravo daju svi ostali suvlasnici građevine.

Za dano pravo iz stavka 1. ovog članka, investitor plaća Općini naknadu proporcionalnu veličini suvlasničkog udjela Općine u cijeloj građevini.

U slučaju da investitor u roku od dvije godine od dana zaključenja ugovora ne ishodi pravomoćno odobrenje za dogradnju ili nadogradnju, ugovor se smatra raskinutim, a Općina će izvršiti povrat uplaćene naknade u roku od narednih 60 dana uz kamatnu stopu koju poslovna banka Općine primjenjuje na a vista sredstva na žiro računu Općine. 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 s vlasnicima ostalih posebnih dijelova građevine da se cjelokupna ili dio naknade svih suvlasnika koristi za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a za koje su troškove održavanja sredstva pričuve nedostatna.

## IX. ODREĐIVANJE ZEMLJIŠTA ZA UPOTREBU GRAĐEVINE

### Članak 24.

U postupcima utvrđivanja zemljišta koje služi redovnoj upotrebi građevina u kojima su prodani stanovi temeljem odredaba Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, pismeno očitovanje dati će Načelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela 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.

## X. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 25.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Mošćenička Draga („Službene novine“ Županije Primorsko-goranske broj 34/94 i 17/06)

### Članak 26.

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

KLASA: 011-01/11-01/01  
URBROJ: 2156/03-11-1  
M. Draga, 17. veljače 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

Predsjednik  
Nedjeljko Dražul, dipl. ing.