



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA TOUNJ
OPĆINSKO VIJEĆE
KLASA: 024-02/23-01/01
URBROJ: 2133-20-04-23-14
Tounj, 1. ožujka 2023. godine

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14. i 81/15. – pročišćeni tekst), članka 35. točke 2. i članka 48. stavka 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01. – vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. – ispravak i 123/17., 98/19., 144/20.) i članka 33. Statuta Općine Tounj („Glasnik Karlovačke Županije“ broj; 12/21, 11/22) Općinsko vijeće Općine Tounj na 8. sjednici održanoj dana 1. ožujka 2023. donijelo je

ODLUKU
o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja
nekretninama i vrijednosnim papirima u vlasništvu Općine Tounj

Članak 1.

Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama i vrijednosnim papirima u vlasništvu Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja, korištenja i upravljanja nekretninama i vrijednosnim papirima u vlasništvu Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Općina).

Članak 2.

Ova Odluka se ne primjenjuje na zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Članak 3.

Općinsko vijeće Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće), odnosno općinski načelnik Općine Tounj (u daljnjem tekstu: općinski načelnik) raspolažu, koriste i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara po načelima zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti, a sve sukladno odredbama zakona koji se odnosi na raspolaganje i upravljanje imovinom, Statuta Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Statut) i ove Odluke.

Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, nekretninu u vlasništvu Općine mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drugačije određeno.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja donio općinski načelnik, a po javnom natječaju se postigne cijena nekretnine koja prelazi iznos do kojeg općinski načelnik, sukladno posebnom zakonu i Statutu može raspolagati, odluku o prodaji nekretnine donosi Općinsko vijeće.

Prihod od nekretnina u vlasništvu Općine prihod je općinskog proračuna.

Sve troškove u postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine snosi stjecatelj prava (troškovi formiranja čestice, procjene nekretnine, javnobilježnički troškovi, troškovi provedbe u katastru i zemljišnoj knjizi, porez na promet i slično).

Članak 4.

Izravnom pogodbom, odnosno bez provođenja javnog natječaja nadležno tijelo Općine može prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine, prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine i to:

1. 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,
2. osobi koja je na zemljištu o svom trošku, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,
3. osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
4. osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a zemljište čini građevnu česticu tog objekta,
5. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od ½ dijela,
6. osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Općine duže od pet godina, a koja s Općinom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu i koja redovito podmiruje dospelje najamnine, odnosno zakupnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom,
7. u slučajevima predviđenim posebnim zakonom.

Članak 5.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, davanje i primanje na dar nekretnina, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja te najam odnosno zakup nekretnina.

Korištenjem nekretnina smatra se uporaba i ubiranje plodova ili koristi koju nekretnina u vlasništvu Općine daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

Oblici stjecanja nekretnina u koji se uređuju ovom Odlukom su kupnja nekretnina u korist Općine i sjecanje ošasne imovine.

Upravljanjem nekretninama smatra se stjecanje nekretnina, raspolaganje i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Članak 6.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekst: Odluka o raspisivanju javnog natječaja) donosi Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom.

Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku i na službenoj web stranici Općine.

Rok za dostavu ponuda počinje teći dan nakon objave natječaja u lokalnom tisku.

Članak 7.

Početna vrijednost nekretnine u vlasništvu Općine je tržišna cijena koja se određuje:

- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke ili
- prema podacima Porezne uprave.

Način utvrđivanja početne cijene nekretnine u vlasništvu Općine, određuje općinski načelnik.

Konačna tržišna cijena pojedine nekretnine u vlasništvu Općine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

Članak 8.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja iz članka 6. stavka 1. ove Odluke sadrži:

- zemljišnoknjižnu oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m²,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za podnošenje ponuda,
- način predaje ponuda,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok za zaključenje ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene,
- imena članova Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine,
- odredbu u kojem lokalnom tisku će biti objavljen javni natječaj,
- pravo Općinskog vijeća ili općinskog načelnika da poništi javni natječaj i ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluka iz stavka 1. ovog članka po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine i slično.

Članak 9.

Tekst javnog natječaja raspisanog temeljem Odluke o raspisivanju javnog natječaja iz članka 6. ove Odluke sadrži:

zemljišnoknjižnu oznaku i površinu nekretnine,

- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m²,
- namjenu nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra predaja ponude pisarnici Općine, odnosno kad je ponuda upućena poštom preporučeno ili predana ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga, dan predaje pošti, odnosno ovlaštenom pružatelju poštanskih usluga smatra se danom predaje ponude Općini,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se odabranom ponuditelju jamčevina ne vraća ukoliko on ne zaključi kupoprodajni ugovor s Općinom u propisanom roku,
- naznaku da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku od 15 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- naznaku da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da je tekst javnog natječaja objavljen i na službenoj web stranici Općine,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,

- odredbu o pravu Općinskog vijeća, odnosno općinskog načelnika da odustane od prodaje u svako doba do potpisivanja ugovora i da poništi javni natječaj,
- odredbu o pravu Općine da može raskinuti ugovor kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu.

Javni natječaj iz stavka 1. ovoga članka može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet prodaje.

Članak 10.

Javni natječaj iz članka 9. ove Odluke provodi se putem prikupljanja pisanih ponuda koje se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom „Ponuda za natječaj – prodaja nekretnina – ne otvaraj“.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana kada počinje teći rok za dostavu ponuda iz članka 6. stavka 3. ove Odluke.

Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda, na zatvorenoj omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja.

Otvaranje pristiglih ponuda mora se provesti u roku od 8 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 11.

Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od 3 (tri) člana od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

Članak 12.

Povjerenstvo iz članka 11. ove Odluke obavlja slijedeće zadaće:

priprema tekst javnog natječaja,

- otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj,
- utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- sastavlja zapisnik o svom radu,
- donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja,
- predlaže Općinskom vijeću, odnosno općinskom načelniku donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj za prodaju nekretnina imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika.

Po utvrđivanju činjenica iz stavka 3. ovog članka, pristupa se otvaranju ponuda prema redoslijedu zaprimanja.

Utvrđuje se da li su ponude pravovremene i potpune te se čita sadržaj svake valjane ponude.

Nepravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost te napomenu o nevaljanosti unijeti u zapisnik.

Zapisnik o radu Povjerenstva potpisuju prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

Ukoliko zapisnik o radu Povjerenstva odbije potpisati koji od prisutnih predstavnika ponuditelja ili član Povjerenstva, o istom će se u zapisniku staviti bilješka.

Postupak javnog natječaja smatrat će se pravilno proveden, ukoliko su zapisnik o radu Povjerenstva potpisala 2 (dva) člana Povjerenstva.

Članak 13.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude (pravovremene i potpune) usporedbom ponuđenih cijena za kupnju nekretnina te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenu u natječaju. Ukoliko su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja je prva zaprimljena.

Članak 14.

Po okončanju postupka javnog natječaja, odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja i zapisnik o svojem radu, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu Općine iz članka 3. ove Odluke radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja kojem će se prodati nekretnina u vlasništvu Općine. U slučaju kada o prodaji nekretnine u vlasništvu Općine odlučuje Općinsko vijeće, jedan primjerak odluke Povjerenstva o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se na znanje Općinskom načelniku.

Članak 15.

Ukoliko na javnom natječaju ne bude zaprimljena niti jedna ponuda, u ponovljenom postupku prodaje nekretnina u vlasništvu Općine, može se umanjiti početna cijena nekretnine, o čemu odluku donosi Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Članak 16.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu u vlasništvu Općine, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik može, u slučaju iz stavka 2. ovog članka, donijeti odluku o odabiru slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik može odustati od prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, u svako doba do potpisivanja ugovora te poništiti javni natječaj.

Članak 17.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluka o poništenju javnog natječaja dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Općinski načelnik će u ime Općine sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 18.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, osim ako Odlukom o raspisivanju javnog natječaja nije drugačije određeno.

U slučaju prekoračenja roka iz stavka 1. ovog članka, kupac duguje uz kupoprodajnu cijenu i pripadajuće zakonske zatezne kamate.

Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće mogu odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene, ukoliko se radi o nekretnini veće vrijednosti.

Mogućnost obročne otplate mora biti predviđena u javnom natječaju iz stavka 9. ove Odluke.

Kod obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, kupac je dužan dostaviti bjanko zadužnicu ili mjenicu kao sredstvo osiguranja naplate, koja će mu biti vraćena po konačnoj otplati.

U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka, kod plaćanja slijedećeg obroka zaračunat će se zakonske zatezne kamate.

Općina će kao prodavatelj, kupcu iz stavka 1. ovog članka, izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

Članak 19.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih fizičkih i pravnih osoba, razvrnut će se fizičkom diobom kada je to moguće, odnosno isplatom ili zamjenom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj primjenom odredaba članka 7. ove Odluke.

Suvlasnička zajednica može se razvrnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije drugačije određeno posebnim zakonom.

Članak 20.

Ne smatra se raspolaganjem nekretnine dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procjeni tržišne vrijednosti ili kada Općina dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze je plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva.

Članak 21.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 19. ove Odluke snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, tada oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

Članak 22.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti sa nekretninama drugih pravnih i fizičkih osoba kada je to u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili je od općeg, javnog odnosno socijalnog interesa Općine te ako je zakonom ili podzakonskim aktom takvo raspolaganje dopušteno. O zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće posebnom Odlukom, a ugovor sklapa Općinski načelnik u ime Općine.

Članak 23.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ukoliko 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).

Za služnost na nekretninama u vlasništvu Općine plaća se puna novčana naknada za sve što će Općina trpjeti i biti oštećena, te se njeno osnivanje uvjetuje potpunom isplatom.

O osnivanju prava služnosti te o visini naknade, općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim utvrđuju međusobna prava i obveze.

Članak 24.

Općinsko vijeće može donijeti odluku kojom se odobrava oslobođenje plaćanja naknade iz članka 23. stavka 2. ove Odluke za osnivanje služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine zbog postavljanja uređaja i instalacija koji su od općeg interesa za stanovnike na području Općine.

Članak 25.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se javnim prikupljanjem ponuda te se za njega Općini plaća naknada sukladno procjeni njegove tržišne vrijednosti odgovarajućom primjenom odredaba iz članka 7. ove Odluke.

Odobrenje za osnivanje i uvjete osnivanja prava građenja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Iznimno, posebnom odlukom Općinskog vijeća, pravo građenja iz stavka 1. ovog članka može se osnovati bez naknade, ukoliko se osniva u korist trgovačkih društava u kojima Općina ima poslovne udjele ili dionice, u korist ustanova kojima je Općina osnivač ili organizacija civilnog društva s područja Općine koje provode programe od posebnog interesa za opće dobro.

Članak 26.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti ako je u izravnom interesu Općine, kao i u interesu trgovačkih društava u kojima Općina ima poslovne udjele ili dionice, odnosno u korist ustanova kojima je Općina osnivač.

Članak 27.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

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

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

Članak 28.

Ugovor o zakupu iz članka 27. ove Odluke zaključuje se najduže na rok do 5 (pet) godina, a iznimno se za zakup poljoprivrednog zemljišta ugovor o zakupu može zaključiti i na duži rok. O dužini trajanja zakupa odlučuje Općinsko vijeće.

Ugovor o zakupu iz stavka 1. ovog članka zaključuje se u obliku ovršne isprave i mora biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika, ako zakonom nije drukčije propisano.

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

Odredbe o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine na odgovarajući način primjenjuju se na davanje u zakup zemljišta iz članka 27. ove Odluke.

Za zakup zemljišta iz članka 27. ove Odluke plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu, postignuta javnim natječajem.

Danom isteka ili raskida ugovora o zakupu, zakupnik je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba.

Članak 29.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu iz članka 28. ove Odluke prije ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju neplaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba bez prava na naknadu uložениh sredstava ili naknadu štete.

Članak 30.

Općina ima pravo stvari u svojem vlasništvu dati u najam, o čemu sklapa ugovor o najmu sukladno zakonu. Ovisno o vrijednosti stvari odluku o njenom davanju u najam donosi općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće, a ugovor s najmoprimcem sklapa općinski načelnik u ime Općine.

Najmoprimac ne može iznajmljenu stvar dati u podnajam ili je po nekoj drugoj osnovi prepustiti drugome na uporabu.

Najmoprimac je dužan rabiti stvar u skladu s ugovorom i namjenom stvari kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin.

Najmoprimac je dužan plaćati najamninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom.

Općina kao najmodavac može otkazati ugovor o najmu bez pridržavanja otkaznog roka ako je najmoprimac dva uzastopna roka u zakašnjenju s plaćanjem najamnine ili znatnog dijela najamnine.

Ako najmoprimac i nakon opomene Općine rabi stvar protivno ugovoru ili njezinoj namjeni, zanemaruje njezino održavanje, oštećuje stvar, osobito ako neovlašteno prepušta trećemu uporabu stvari, Općina može otkazati ugovor bez pridržavanja otkaznog roka.

Danom isteka ili raskida ugovora o najmu, najmoprimac je dužan predati Općini u posjed iznajmljenu stvar.

Članak 31.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se derivati isključivo Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava zakonska obveza Općine.

Darovanje i uvjete darovanja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Članak 32.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravnih osoba iz članka 31. ove Odluke.

Prije donošenja odluke o darovanju nekretnina izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje primjenom odredaba članka 7. ove Odluke.

U ugovoru o darovanju, osim obveznog sadržaja ugovora određenog zakonom, unosi se i:

- procjena tržišne vrijednosti,
- namjena za koju se nekretnina daruje,
- zabrana otuđenja darovane nekretnine,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- uvjeti da će se ugovor raskinuti ukoliko se darovana nekretnina koristi za svrhu za koju nije darovana, odnosno ako se svrha za koju je darovana ne ostvari u ugovorenom roku.

Članak 33.

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom.

Prije kupnje nekretnine u korist Općine, obaviti će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka procijenit će se primjenom odredaba članka 7. ove Odluke.

Odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo Općine iz članka 3. ove Odluke.

Nadležno tijelo može donijeti Odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od utvrdene tržišne cijene kad se ocijeni da je to u opravdanom interesu Općine.

Smatra se da je nekretnina u opravdanom interesu Općine u slučajevima kad se radi o nekretninama namijenjenim za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih projekata koji se financiraju iz nacionalnih ili europskih fondova.

Članak 34.

Dionice i poslovni udjeli trgovačkih društava u vlasništvu Općine i dionice i poslovni udjeli trgovačkih društava čiji su imatelj pravne osobe kojima je osnivač Općina prodaju se:

- javnom ponudom,
- javnim prikupljanjem ponuda,
- javnim nadmetanjem (javna dražba),
- ponudom dionica na uređenom tržištu kapitala,
- na ostale načine propisane zakonom ili podzakonskim aktom.

Odluku o prodaji i načinu prodaje dionica i poslovnih udjela iz stavka 1. ovog članka donosi Općinsko vijeće.

Ukoliko se prodaja dionica i poslovnih udjela iz stavka 1. ovog članka provodi javnim prikupljanjem ponuda, na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje uređuju prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (javni poziv, povjerenstvo, zapisnik, odluka o odabiru, ponovljeni natječaj ako se nitko ne javi, Općinsko vijeće može umanjiti cijenu, sklapanje ugovora i slično).

Članak 35.

Početna cijena za prodaju dionica ili poslovnih udjela iz članka 34. ove Odluke utvrđuje se temeljem:

- izvješća ovlaštene revizorske tvrtke,
- knjigovodstvene vrijednosti,
- tržišne vrijednosti dionica uvrštenih na uređeno tržište kapitala.

Članak 37.

Općina temeljem Zakona o nasljeđivanju nasljeđuje imovinu smrću ostavitelja koji nema nasljednika ili su se isti odrekli prava na nasljedstvo, a čega se Općina ne može odreći. Predmet ovrhe radi ostvarenja ili osiguranja tražbina ostaviteljevih vjerovnika prema Općini na koji je prešla ošasna ostavina mogu biti samo stvari i prava koja su sastavni dio ostavine. Općina odgovara za ostaviteljeve dugove do visine vrijednosti imovine.

Članak 38.

Nakon što Općina prikupi podatke o naslijeđenim pravima i obvezama koje proizlaze iz pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju ošasne ostavine, provodi postupak prodaje naslijeđenih stvari i prava koja su sastavni dio ostavine. Prodaja nekretnina provodi se u skladu sa odredbama ove Odluke koji se odnose na prodaju nekretnina u vlasništvu Općine.

Članak 39.

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

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

Članak 40.

Pod troškovima Općine iz točke I. stavka 1. članka 50. ove Odluke osobito se podrazumijevaju:

1. troškovi stjecanja ošasne ostavine kao što su javnobilježnički i slični troškovi koje Općina podmiruje u postupku stjecanja ošasne ostavine,
2. troškovi održavanja ošasne ostavine kao što su tekuće održavanje, minimalno investicijsko održavanje te hitni i nužni popravci koji se poduzimaju radi očuvanja tržišne vrijednosti ošasne ostavine. Pod ovim troškovima podrazumijeva se i plaćanje svih komunalnih troškova vezanih za nekretninu (električna energija, plin, naknada za uređenje voda i sl.).
3. troškovi prodaje ošasne ostavine u koji ulaze troškovi izrade procjemenog elaborata, objave oglasa o javnoj prodaji i slični troškovi vezani za postupak javne prodaje.

Članak 41.

Naslijeđene nekretnine i pokretnine do njihove prodaje Općina može dati u zakup, najam ili na korištenje sukladno općim aktima Općine.

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

Članak 42.

Odredbе članka 38., 39. i 40. ne primjenjuju se kad netko od vjerovnika kod nadležnog suda pokrene odgovarajući sudski postupak radi naplate svojih potraživanja.

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

Članak 43.

Općina može nekretninama i pokretninama koje je stekao kao ošasnu ostavinu zadržati u svojem vlasništvu te njima raspolagati bez ikakvih ograničenja sukladno općim aktima Općim aktima.

Članak 44.

Registar nekretnina Općine (u daljnjem tekstu: Registar) je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Općine.

Registar se vodi u elektronskom obliku.

U Registar se unose podaci koji se odnose na imovinsko pravno stanje nekretnina, te namjenu, vrstu, stanje i funkciju iste.

Članak 45.

Stručne, administrativne i tehničke poslove u vezi provođenja ove Odluke obavlja Jedinствени upravni odjel Općine Tounj.

Članak 46.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski spol.

Članak 47.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Karlovačke Županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TOUNJ



PREDSJEDNIK:
Darko Meašić