**REPUBLIKA HRVATSKA**

**SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA HRVATSKA DUBICA**

**Općinsko vijeće**

KLASA: 406-01/16-01/02

URBROJ: 2176/10-02-16-02

Hrvatska Dubica, 26.07.2016.godine

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine« broj: 33/01., 60/01.- vjerodostojno tumačenje i 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09., 150/11., 144/12., 19/13.- pročišćeni tekst i 137/15.- ispr.), 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., 152/14. i 81/15.- pročišćeni tekst) i članka 15. Statuta Općine Hrvatska Dubica («Službeni vjesnik« broj: 7/13.) Općinsko vijeće Općine Hrvatska Dubica, na sjednici održanoj **26. srpnja 2016.godine**, donosi

**O D L U K U**

**o stjecanju i raspolaganju nekretninama**

**u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak stjecanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica (u nastavku: Odluka), kojima ista upravlja po posebnim propisima.

Raspolaganje nekretninama, u smislu ove Odluke, obuhvaća upravljanje nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica i odlučivanje o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica (stjecanje, prodaju, zamjenu, terećenje nekretnina, zakup zemljišta i sl.) izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora, davanja u najam stanova u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica i davanja na privremeno korištenje javnih površina, koji su uređeni posebnim odlukama.

Članak 2.

Nekretnine u smislu ove Odluke smatraju se nekretnine koje je Općina Hrvatska Dubica preuzela u vlasništvo prema Zakonu o lokalnoj upravi i samoupravi (“Narodne novine”, broj 90/92., 94/93., 117/93., 5/97., 17/99., 128/99., 51/00. i 105/00.), nekretnine koje je Općina Hrvatska Dubica nakon toga stekla na drugi način i nekretnine koje će Općina Hrvatska Dubica steći nakon stupanja na snagu ove Odluke.

O javnim dobrima u općoj uporabi na području Općine Hrvatska Dubica, kao što su parkovi, zelene površine, trgovi, nerazvrstane ceste i dr. brine se Općina Hrvatska Dubica.

Članak 3.

Pod raspolaganjem nekretninama, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostavu prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, te zakup ili najam zemljišta, sukladno zakonskim propisima.

Članak 4.

Nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica upravljaju, raspolažu i koriste ih Općinsko vijeće i općinski načelnik, a sukladno Statutu Općine Hrvatska Dubica («Službeni vjesnik» broj: 7/13.- u nastavku: Nadležna tijela).

Nadležna tijela iz stavka 1. ovoga članka pri upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, dužni su postupati pažnjom dobrog domaćina, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine Hrvatska Dubica, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost stanovništva.

Nadležna tijela određuju namjenu nekretnina imajući u vidu interese Općine Hrvatska Dubica i njezinih građana, pod uvjetom da namjena istih nije određena zakonom.

Članak 5.

Za osiguranje društvenih, kulturnih, ekoloških, sportskih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svojih stanovnika Općina Hrvatska Dubica može, udrugama čije je djelovanje u skladu s važećim Zakonom o udrugama, dati na korištenje nekretnine u svome vlasništvu.

Međusobna prava i obveze regulirat će se ugovorom.

Članak 6.

Sve ugovore, sporazume i druge akte o stjecanju i raspolaganju nekretninama u ime Općine Hrvatska Dubica potpisuje općinski načelnik.

II. STJECANJE NEKRETNINA

II.1. Načini stjecanja nekretnina

Članak 7.

Općina Hrvatska Dubica može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje i rekonstrukcije građevina, odnosno privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom za obavljanje djelatnosti koja je zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

Članak 8.

Općina Hrvatska Dubica stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama kupnjom, zamjenom, prihvatom dara, prihvatom nasljedstva i na drugi način određen zakonom.

Kupnjom ili zamjenom nekretnina Općina Hrvatska Dubica nekretninu može stjecati prihvaćanjem ponude prodavatelja, sudjelovanjem u javnom natječaju ili izravnom pogodbom.

Odluku o stjecanju nekretnine donosi nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke, pri čemu je obvezno voditi računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Darovanjem se stječu nekretnine koje vlasnik bez naknade predaje Općini Hrvatska Dubica.

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

Općina Hrvatska Dubica prihvatit će darovanje i nasljeđivanje, osim u spornim slučajevima, te preuzeti obveze koje proizlaze iz prihvaćanja darovanja ili nasljeđivanja, sukladno posebnom zakonu.

Ukoliko je Općina Hrvatska Dubica, iz posebnih razloga, zainteresirana za stjecanje točno određenih nekretnina (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine, razvoj poduzetništva prema posebnim programima i sl.) u stjecanju vlasništva te nekretnine primijenit će se postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

III. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Načini, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama

Članak 9.

Nekretnina u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica prodaje se odnosno istom se na drugi način raspolaže temeljem javnoga natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

Članak 10.

Iznimno, odredba članka 9. ove Odluke, ne odnosi se na slučajeve kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica 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 Općine Hrvatska Dubica, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Odluku iz stavka 1. donosi Nadležno tijelo iz članka 4. ove Odluke.

III. 1. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 11.

Općina Hrvatska Dubica s nekretninama može raspolagati prodajom.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica donosi Nadležno tijelo:

- radi privođenja određenog zemljišta i/ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostorno planskom dokumentacijom, ukoliko iste Općina Hrvatska Dubica 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,

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

Članak 12.

Natječaj, iz članka 11. ove Odluke, provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama od tri člana (predsjednik i dva člana) koje imenuje Nadležno tijelo kod donošenja odluke o prodaji nekretnine (u nastavku: Povjerenstvo).

Članak 13.

Radnje u postupcima u svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica iz ove Odluke provodi Jedinstveni upravni odjel Općine Hrvatska Dubica (u nastavku: Jedinstveni upravni odjel).

Članak 14.

Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje Nadležno tijelo u odluci o raspisivanju natječaja.

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

- komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene koja se u trenutku raspisivanja javnog natječaja postiže na području Općine Hrvatska Dubica, te prema površini nekretnine i njezinoj namjeni,

- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke,

- prema podacima Porezne uprave.

Cijena iz prethodnih stavaka utvrđuje se na temelju prethodno pribavljenog stručnog mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, odnosno prema podacima Porezne uprave, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično, a sukladno zakonu.

U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje nekretnine po procijenjenoj vrijednosti iz prethodnog stavka ne bude zainteresiranih ponuditelja, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu, ali najviše za 10% od prethodne cijene.

III.1.1. Postupak za prodaju nekretnina

Članak 15.

Odluka Nadležnog tijela o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina, obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica koja se prodaje,

- oznaku vlasničkog dijela nekretnine, kratki opis i namjenu nekretnine,

- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,

- iznos i način plaćanja jamčevine,

- rok zaključenja ugovora,

- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,

- pravo nadležnog tijela ne odabrati niti jednu ponudu,

- obvezu najpovoljnijeg ponuditelja, pored kupoprodajne cijene, platiti i troškove procjene zemljišta i objave natječaja,

- javno glasilo u kojem će se objaviti javni natječaj.

Odluka iz stavka 1. ovog članka po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podatak o obvezi plaćanja i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora i sl.

Članak 16.

Na temelju odluke iz članka 15. ove Odluke, Jedinstveni upravni odjel priprema javni natječaj za prodaju nekretnine.

Članak 17.

Obavijest o oglašenom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, a tekst natječaja na mrežnoj stranici Općine Hrvatska Dubica i oglasnoj ploči općinske uprave.

Članak 18.

Natječaj obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, koja se prodaje, te možebitne terete na istoj,

- početnu cijenu,

- namjenu nekretnine, ako je određena,

- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,

- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ponuditelju čija ponuda je odabrana kao najpovoljnija, a ponuditelj ne pristupi zaključenju ugovora u određenom roku ili ako se ugovor raskine zbog neplaćanja kupoprodajne cijene u ugovorenom roku,

- rok za podnošenje ponude, s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom «Ponuda za natječaj - ne otvaraj».

- adresu i vrijeme dostave ponude,

- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,

- rok zaključenja ugovora,

- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,

- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti,

- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,

- pravo nadležnog tijela ne izabrati najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj u cijelosti, ili u dijelovima, bez ikakve odgovornosti prema sudionicima natječaja,

- obvezu najpovoljnijeg ponuditelja, pored kupoprodajne cijene, platiti i troškove procjene zemljišta i objave natječaja,

- rok za obavijest ponuditelja o najpovoljnijoj ponudi,

- odredbe o povratu jamčevine za ponuditelje čija ponuda nije najpovoljnija.

Ako je natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju gospodarskih ili društvenih djelatnosti, ponuda treba imati i opis djelatnosti – Gospodarski program rada.

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja.

Članak 19.

Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamčevina.

Jamčevina za sudjelovanje u natječaju iznosi najmanje 5 % od početne cijene nekretnine i uplaćuje se prije početka otvaranja ponuda, u korist općinskog proračuna.

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, ili ako ne pristupi zaključenju ugovora u utvrđenom roku, ili ne plati kupoprodajnu cijenu na način utvrđen ugovorom, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju na natječaju, jamčevina se vraća u roku 8 (osam) dana od dana odabira najpovoljnije ponude, bez prava na kamatu.

Članak 20.

Natječaj se provodi zaprimanjem pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno predanih u pisarnicu Općine Hrvatska Dubica, u zatvorenoj omotnici.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 (osam) dana od dana objave natječaja.

Članak 21.

Ponuda na natječaj u pravilu treba sadržavati:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, OIB, prebivalište odnosno sjedište ponuditelja, 2. oznaku nekretnine za koju se dostavlja ponuda,

3. visinu ponuđene kupoprodajne cijene,

4. rok izgradnje objekta (ako se prodaje zemljište namijenjeno za tu svrhu),

5. gospodarski program (ako se prodaje zemljište za izgradnju gospodarskih objekata) koji se treba sastojati od vrste objekata koji će se graditi s naznakom približne površine istoga, opisa gospodarskih aktivnosti koje će ponuditelj obavljati, naznaka o namjeri zapošljavanja novih radnika,

6. potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu i obrtnika,

7. po potrebi i ostale podatke od značaja za provođenje natječaja.

Uz ponudu se, kao dokaz sposobnosti natjecatelja, prilaže se:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu za domaću fizičku osobu, odnosno presliku putovnice za stranu fizičku osobu (ako je istima dozvoljeno natjecanje),

2. za pravne osobe izvod iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra ne stariji od 90 dana računajući od dana početka postupka natječaja, odnosno za obrtnike preslika rješenja ili obrtnice Ureda za gospodarstvo te ovjereni prijevod izvornika isprave o registraciji tvrtke u matičnoj državi (za stranu pravnu osobu ako im je dozvoljeno natjecanje),

3. dokaz o uplaćenoj jamčevini,

4. potvrda Općine Hrvatska Dubica da ponuditelj prema istoj nema nepodmirenih dospjelih obveza,

5. potvrda Porezne uprave o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 dana računajući od dana početka postupka natječaja,

6. bilanca, račun dobiti i gubitka, odnosno odgovarajući financijski izvještaj ako je njihovo objavljivanje propisano u državi sjedišta gospodarskog subjekta,

7. BON-2 ili SOL 2 (podaci o solventnosti) za obrtnike i pravne osobe,

8. po potrebi i ostala dokumentacija od značaja za provođenje natječaja.

Uvjeti dostavljanja dokaza o sposobnosti natjecatelja bit će propisani u natječajnoj dokumentaciji.

Ponude se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno na adresu Općina Hrvatska Dubica, Vjekoslava Venka 4, 44450 Hrvatska Dubica, u zatvorenom omotu s naznakom «Ponuda za natječaj - ne otvaraj».

Prilikom zaprimanja ponuda, na zatvorenoj omotnici se obvezno stavlja datum i vrijeme zaprimanja ponude.

Članak 22.

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo.

Javno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 8 (osam) dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispijeća istih.

Po proteku roka za dostavljanje ponuda Povjerenstvo javno otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Kod otvaranja ponuda najprije se utvrđuju ponude koje su pristigle nakon krajnjeg roka za dostavu ponuda (zakašnjele ponude). Ove ponude se ne otvaraju i u zapisnik se unosi podatak o broju pristiglih zakašnjelih ponuda. Zakašnjele ponude Povjerenstvo odmah vraća ponuditeljima.

Povjerenstvo potom otvara pravodobno pristigle ponude. Kod pravodobno pristiglih ponuda utvrđuje se da li ponudama prileži sva potrebna dokumentacija. Ukoliko ponudi ne prileži sva potrebna dokumentacija (nepotpuna ponuda) ova ponuda se isključuje i u zapisnik se unosi podatak o isključenju ponude i konstatira se da ponuditelj ne ispunjava uvjete iz natječaja.

Ukoliko je ponuditelj ponudio drukčije uvjete od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, ova ponuda se isključuje i u zapisnik se unosi podatak o isključenju ponude i konstatira da ponuditelj ne ispunjava uvjete iz natječaja.

Članak 23.

Od pravodobnih i potpunih ponuda najpovoljnija ponuda je ponuda onoga ponuditelja koji je ponudio najviši iznos kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet natječaja, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju primitka dvije ili više ponuda s ponuđenom istom kupoprodajnom cijenom, uz ispunjenje i svih drugih uvjeta, prednost će imati ranije zaprimljena ponuda.

Članak 24.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravodobno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u javnom natječaju.

Članak 25.

Natjecatelji koji su podnijeli ponude imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda, a isti su dužni Povjerenstvu, prije otvaranja ponuda, dostaviti ovlaštenje u pisanom obliku i identifikacijsku ispravu.

Ovlaštenje mora biti potpisano od strane ovlaštene osobe ponuditelja, a ukoliko je ovlaštena osoba prisutna otvaranju ponuda tada je dužna Povjerenstvu dostaviti na uvid rješenje o registraciji/obrtnicu i identifikacijsku ispravu.

Članak 26.

Povjerenstvo sastavlja zapisnik o svom radu, koji sadržava i prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Zapisnik potpisuju predsjednik Povjerenstva i zapisničar.

Po okončanju postupka javnog natječaja, zaključak o prijedlogu odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja i zapisnik o svojem radu, Povjerenstvo dostavlja Nadležnom tijelu radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja kojem će se prodati nekretnina u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica.

Na temelju zapisnika iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo Nadležnom tijelu predlaže donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, odnosno o neprihvaćanju niti jedne ponude.

Povjerenstvo može, bez navođenja ili obrazloženja razloga, Nadležnom tijelu predložiti da isto ne prihvati niti jednu ponudu**,** te također ima pravo Nadležnom tijelu predložiti poništenje cijelog ili dijela natječaja, u kojemu slučaju ne odgovara za eventualnu štetu ponuditelju.

Članak 27.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za prodaju nekretnine, za koju je raspisan javni natječaj, sukladno ovoj Odluci, na prijedlog Povjerenstva, donosi Nadležno tijelo koje je i donijelo odluku o raspisivanju javnog natječaja.

Članak 28.

Odluka iz članka 27. ove Odluke, koja sadrži i iznos kupoprodajne cijene iz prihvaćene ponude, u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste, dostavlja se svakom sudioniku natječaja na dokaziv način.

Članak 29.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine, s odabranim ponuditeljem zaključit će se u roku od 30 dana od donošenja odluke iz članka 27. ove Odluke.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini Hrvatska Dubica, utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

Članak 30.

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.

Nadležno tijelo može, u slučaju iz stavka 1. ovoga članka, donijeti odluku o odabiru sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja.

Nadležno tijelo donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Nadležno tijelo može odustati od prodaje nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, u svako doba do potpisivanja ugovora te poništiti javni natječaj.

Članak 31.

Sredstva dobivena prodajom nekretnina Općine Hrvatska Dubica moraju se, sukladno pozitivnim propisima, trošiti u kapitalna ulaganja u dugotrajnu imovinu.

III.1.2. Prodaja izravnom pogodbom

Članak 32.

Zemljište u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, može se prodati:

- 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 i

- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, 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% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

III.2. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 33.

Zamjena nekretnina u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, za nekretnine u vlasništvu drugih fizičkih ili pravnih osoba, može se provesti:

- kod razvrgnuća suvlasničke zajednice,

- kad je zamjena nužna radi mogućnosti formiranja građevinske parcele,

- u svrhu okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, odnosno formiranja većih površina građevinskog zemljišta,

- kad druga fizička ili pravna osoba ponudi, umjesto kupnje i plaćanja kupoprodajne cijene, za nekretninu u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica zamjensku nekretninu, a to je u interesu Općine ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica,

- kad Općina Hrvatska Dubica ponudi, umjesto kupnje i plaćanja kupoprodajne cijene, za nekretninu u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe zamjensku nekretninu, a to je u interesu Općine Hrvatska Dubica ili ustanova i trgovačkih društava u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica,

- u drugim slučajevima kada je zamjena nekretnina od posebnog interesa za Općinu Hrvatska Dubica, a po odluci Nadležnog tijela.

Članak 34.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi Nadležno tijelo, ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica koja se mijenja za nekretninu u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe.

Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i istovremeno raspolaganja nekretninama, obavit će se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno, ako je to u osobitom interesu Općine Hrvatska Dubica, izravnom pogodbom vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Ukoliko se procijenjene vrijednosti nekretnine koje se mijenjaju razlikuju moguća je nadoplata razlike vrijednosti.

Ugovor o zamjeni nekretnina zaključit će u roku od 30 dana od donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka.

Na postupak provedbe natječaja za zamjenu zemljišta na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o provedbi postupka prodaje nekretnina.

III.3. OSNIVANJE I PRESTANAK SVOJSTVA

JAVNOG DOBRA NA NEKRETNINAMA

Članak 35.

Pojedine nekretnine u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, mogu se proglasiti javnim dobrom kad se ocijeni da postoji širi društveni interes za njihovu uporabu, a sukladno zakonskim propisima.

Članak 36.

Nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao javna dobra i kojima upravlja Općina Hrvatska Dubica, mogu se odrediti za drugu namjenu i ukinuti svojstvo javnog dobra nad njima, te uknjižiti pravo vlasništva na ime i za korist Općine Hrvatska Dubica, ako je prestala njihova opća upotreba, odnosno više ne služe svrsi zbog koje je ustanovljeno javno dobro, a postoji potreba da se odrede za drugačiju namjenu.

Članak 37

Odluku o osnivanju javnog dobra na nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica i odluku o ukidanju svojstva javnog dobra na nekretninama kojima upravlja Općina Hrvatska Dubica donosi Općinsko vijeće.

III.4. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

*III.4.1. Stvarna služnost*

Članak 38.

Na nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko-telefonske mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

Članak 39.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, a visinu iste određuje Općinsko vijeće.

Za određivanje visine naknade Općinsko vijeće tražit će mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka određene struke.

Za zasnivanje služnosti radi izgradnje objekata i uređaja javnih sustava opskrbe vodom i odvodnje oborinskih i otpadnih voda, te za osnivanje prava služnosti na zemljištu u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica u korist pravnih osoba u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, ne plaća se naknada.

Članak 40.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica može se zasnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlaštene nekretnine,

- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje povlaštene nekretnine u vlasništvu

Općine Hrvatska Dubica,

- ako se Općini Hrvatska Dubica isplati odlukom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Uvjeti iz prethodnoga stavka moraju biti kumulativno ispunjeni.

Članak 41.

O zasnivanju služnosti Općina Hrvatska Dubica i predlagatelj zaključuju ugovor.

*III.4.2. Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu*

Članak 42.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica zasniva se ugovorom.

Odobrenje za zasnivanje i uvjete zasnivanja prava građenja utvrđuje se posebnom odlukom Općinskog vijeća.

Pravo građenja na zemljištu može se ustanoviti trajno ili na određeno vrijeme.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica.

*III.4.3. Založno pravo*

Članak 43.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine Hrvatska Dubica, kao i u interesu pravnih osoba u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinsko vijeće.

IV. ZAKUP ZEMLJIŠTA

Članak 44.

Zemljište u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja toga zemljišta za poljoprivrednu obradu

i u druge svrhe (uređenje parkirališnog prostora, okoliša ili sličnih interesa Općine Hrvatska Dubica).

Zemljište iz stavka 1. ovoga članka daje se u zakup putem javnog natječaja, do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Odluku o davanju zakup ili najam zemljišta, odnosno raspisivanju natječaja, donosi općinski načelnik, a odluka obvezno sadrži:

- oznaku i površinu lokacije, te namjenu iste,

- početni iznos zakupnine i način plaćanja,

- odredbe o visini i načinu plaćanja jamčevine u visini 10 % početne visine zakupnine,

- vrijeme trajanja zakupa,

- način i rok podnošenja ponuda,

- način sastavljanja ponude i obvezni privici,

- način otvaranja ponuda,

- rok za zaključenje ugovora o zakupu,

- obvezu natjecatelja koji uspiju na natječaju nadoknaditi troškove objave natječaja,

- potvrdu da ne postoje nepodmirene obveze prema Općini i prema ustanovi i trgovačkim društvima u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica,

- odredbu da se zadržava pravo poništiti natječaj, u cijelosti ili djelimično, bez ikakvih obveza prema ponuditeljima.

Članak 45.

Natječaj provodi Povjerenstvo od 3 (tri) člana koje imenuje općinski načelnik.

Članak 46.

Natječaj se objavljuje u jednom od javnih glasila (službenom, dnevnom ili tjednom listu) i na mrežnoj stranici Općine Hrvatska Dubica.

Zemljište se daje u zakup radi sprečavanja zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, uz uvjet da se na istom ne smiju podizati trajni nasadi već se može koristiti za jednogodišnje ratarske kulture.

Iznimno od stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenje zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine Hrvatska Dubica, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl.).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu prijedloga korištenja zemljišta, izrađenu po ovlaštenom geodetu.

Članak 47.

Odluku o odabiru ponude za davanje u zakup zemljišta, na prijedlog Povjerenstva članka 45. ove Odluke, donosi općinski načelnik.

Članak 48.

Ugovor o zakupu traje najduže 5 godina.

Prije isteka vremena na koji je ugovor sklopljen, Općina Hrvatska Dubica jednostrano će raskinuti ugovor:

* kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa,
* kada zakupnik ne izvršava ugovorne obveze,
* u slučaju potrebe Općine Hrvatska Dubica za privođenje predmetnog zemljišta

namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine, uređaje i nasade te zemljište preda u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Prava Općine Hrvatska Dubica, iz stavka 2. ovoga članka, kao i rok u kojem zakupnik treba izaći iz posjeda uvrstit će se u ugovor.

Članak 49.

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

Članak 50.

Zakupnina se plaća mjesečno do 10-oga dana u mjesecu za mjesec na koji se ista odnosi.

Članak 51.

Danom isteka ili raskida ugovora zakupnik je dužan predati Općini Hrvatska Dubica u posjed zemljište slobodno od objekata, stvari i predmeta postavljenih tijekom trajanja zakupa, bez prava na bilo kakvo obeštećenje.

Članak 52.

Na postupak zakupa zemljišta na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke o provedbi postupka prodaje nekretnina.

V. RAZVRGNUĆE ILI DIOBA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 53.

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

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, Nadležno tijelo može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

Općina može pokrenuti postupak razvrgnuća suvlasničkih zajednica fizičkom diobom nekretnine, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno-prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu Hrvatska Dubica, te snosi troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.)

Ako postupak fizičke diobe nekretnine pokreću drugi suvlasnici, oni snose i troškove izrade i provedbe potrebne dokumentacije (parcelacijski elaborat i sl.).

VII. ZAVRŠNE I PRIJELAZNE ODREDBE

Članak 54.

Odredbe ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuju i na raspolaganje pokretninama u vlasništvu Općine.

Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti pokretnine, odluku i natječaj o raspolaganju pokretnina objavit će na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Općine, a početnu cijenu za pokretninu utvrdit će u visini njezine knjigovodstvene vrijednosti.

Članak 55.

U postupku predlaganja i donošenja pojedinačnih akata, te zaključivanju pravnih poslova u vezi nekretnina u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, Nadležna tijela polazit će od ove Odluke vodeći računa da se odgovarajuće odredbe unesu u akt koji se donosi, odnosno u ugovore koji se zaključuju.

Članak 56.

Na sve odredbe kojima se uređuje način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica, a koje nisu navedene u ovoj Odluci primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 57.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Hrvatska Dubica („Službeni vjesnik“ broj: 33/07. i 45/09.).

Članak 58.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom vjesniku“, službenom glasilu Općine Hrvatska Dubica.

PREDSJEDNIK

Dario Abaza, mag.oec.