



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KLENOVNIK
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 024-01/23-01/9
URBROJ: 2186-15-01-23-1
Klenovnik, 18.09.2023.

Na temelju članka 44. Statuta Općine Klenovnik (Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 22/21), načelnik Općine Klenovnik donosi

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog teksta Odluke o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Klenovnik, te se dostavlja Općinskom vijeću na razmatranje i donošenje.

OPĆINSKI NAČELNIK
Mladen Blaško



Dostaviti:

1. Predsjednici Općinskog vijeća Općine Klenovnik n/r
2. Pismohrana



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KLENOVNIK**

-PRIJEDLOG-

OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 406-01/23-01/4
URBROJ: 2186-15-03-23-1
Klenovnik, _____ 2023.

Na temelju članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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, 81/15, 94/17) i članka 28. Statuta Općine Klenovnik („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 22/21), Općinsko vijeće Općine Klenovnik na 15. sjednici održanoj dana _____ 2023. donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Klenovnik

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Klenovnik.

Članak 2.

U smislu članka 1., ovom Odlukom propisuju se pravila, i to:

1. načina i uvjeta prodaje građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine;
2. načina i uvjeta davanja u zakup građevinskog zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu Općine;
3. ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine

Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno i neizgrađeno (uređeno i neuređeno) građevinsko zemljište koje je, važećim dokumentom prostornog uređenja, predviđeno za

građenje građevina i građenje i uređenje javnih površina, a nalazi se unutar građevinskog područja naselja na području Općine.

Članak 3.

Općinski načelnik upravlja i raspolaže nekretninama u vlasništvu Općine Klenovnik, u skladu sa zakonom i statutom.

Općinski načelnik odlučuje o visini pojedinačne vrijednosti do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno drugom raspolaganju imovinom. a najviše do 132.722,81 euro / 1.000.000 kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka odluku o stjecanju i otuđenju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%,odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1132.722,81 euro / 1.000.000 kuna od iznosa prihoda iz prethodnog stavka ovoga članka, donosi Općinsko vijeće Općine Klenovnik.

Općinski načelnik upravlja nekretninama sukladno načelima zakonitosti, svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svih stanovnika Općine Klenovnik.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka za ovlaštena tijela iz stavka 2. i 3. ovog članka, obavlja Povjerenstvo za provođenje natječaja za prodaju i zakup nekretnina u vlasništvu Općine Klenovnik (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje općinski načelnik, a sastoji se od predsjednika, zamjenika predsjednika i člana.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje i rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave

II. NAČINI I UVJETI PRODAJE I ZAKUPA NEKRETNINA TE OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA (ZAMJENA NEKRETNINA, OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA, PRAVO SLUŽNOSTI I ZALOŽNO PRAVO)

Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se putem javnog natječaja po cijeni koja se utvrđuje na temelju tržišne vrijednosti nekretnine, na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

U početnu cijenu uračunati su svi troškovi koji su nastali zbog potrebe izlaganja nekretnine prodaji.

Javni natječaj provodi se za:

1. prodaju nekretnina;
2. zakup zemljišta i zgrade ili dijela zgrade;
3. zamjenu nekretnina;
4. osnivanje prava građenja radi građenja građevina.

Zemljište u vlasništvu Općine Klenovnik tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

– 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.

Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području Općine Klenovnik.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 5.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti:

- usmenim javnim nadmetanjem i
- prikupljanjem pisanih ponuda.

Usmeno javno nadmetanje je postupak natječaja u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću u visini ponude.

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

Odluku o načinu provođenja natječaja donosi ovlašteno tijelo iz članka 2. ili 3. ove Odluke.

Članak 6.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja mora sadržavati:

- način provođenja natječaja,
- mjesto i vrijeme javnog nadmetanja odnosno otvaranja ponuda,
- adresu i vrijeme dostave prijave (kod usmenog javnog nadmetanja) odnosno ponude (kod sustava zatvorene ponude),

- oznaku i površinu odnosno nekretnine,
- oznaku suvlasničkog dijela odnosno nekretnine izraženu u idealnom i realnom dijelu,
- opis, a eventualno i namjenu nekretnine, ako je prethodno utvrđena,
- početnu cijenu za odnosnu nekretninu,
- utvrđeno prvenstveno pravo odnosno uvjete priznavanja prava prvokupa,
- napomenu da se obavijest o javnom natječaju objavljuje u dnevnom ili tjednom tisku, a cjeloviti tekst natječaja na oglasnoj ploči Općine i web stranicama Općine Klenovnik, te rok u kojem je javni natječaj otvoren,
- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, iznos troškova pripreme zemljišta, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, rok za plaćanje kupoprodajne cijene, uvjete za raskid ugovora, visinu i način polaganja jamčevine, dokumentacija koju je obvezno priložiti uz ponudu i druge važne elemente.

Članak 7.

Valjana ponuda je ona ponuda koja sadržava sve podatke potrebne za utvrđenje tko podnosi ponudu, na koju nekretninu se podnosi ponuda, koji iznos se nudi, način plaćanja ponuđenog iznosa, te uz koju budu priloženi svi dokazi propisanim natječajem.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj natjecatelj plaća jamčevinu i u ponudi mora dostaviti potvrdu o plaćenju jamčevine, koja iznosi 10% od ukupno određene početne cijene nekretnine.

Natjecatelju koji ne uspije u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg natjecatelja.

Natjecatelj koji odustane od zaključenja kupoprodajnog ugovora nakon što je utvrđen kao najpovoljniji natjecatelj, ili koji ne sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine u predviđenom roku, nema pravo na povrat jamčevine. Natjecatelju koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 8.

Postupak natječaja javnim nadmetanjem ili prikupljanjem pisanih ponuda provodi Povjerenstvo.

Članak 9.

Rok za podnošenje prijave ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Usmeno javno nadmetanje

Članak 10.

Povjerenstvo provodi postupak javnog nadmetanja na mjestu i u vrijeme određenom odlukom iz članka 6. ove Odluke, na način da:

- otvara postupak nadmetanja;
- zaprima prijave natjecatelja;
- utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete za sudjelovanje u nadmetanju;
- donosi odluku o tome koji natjecatelji mogu sudjelovati u nadmetanju te istu odmah usmeno priopćuje nazočnim natjecateljima.

Valjanost prijave za natječaj natjecatelj dokazuje prilaganjem dokaza o uplaćenju jamčevini te prilaganjem isprave kojom se dokazuje državljanstvo (za fizičke osobe) odnosno dokaz o registraciji (za pravne osobe).

Članak 11.

O tijeku postupka javnog nadmetanja vodi se zapisnik.

Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni natjecatelji, članovi Povjerenstva i zapisničar.

Članak 12.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude od strane natjecatelja koji sudjeluju u nadmetanju.

Najmanji iznos prvoga povećanja usmene ponude određuje se:

- za kupoprodajnu cijenu najmanje 5% od početne cijene;
- za mjesečnu naknadu (kod prava građenja) ili godišnju zakupninu (kod zakupa) najmanje 10% od početnog iznosa naknade ili zakupnine.

Predsjednik Povjerenstva će okončati usmeno nadmetanje istekom dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, te odluku o okončanju unijeti u zapisnik.

U slučaju kada se za nadmetanje za pojedinu nekretninu valjano prijavi samo jedan natjecatelj ili je natjecatelj osoba koja za tu nekretninu ostvaruje pravo prvenstva, a ispunjava opće i posebne uvjete iz natječaja, ne provodi se daljnje nadmetanje povećanjem usmene ponude, već Povjerenstvo odmah donosi odluku o okončanju nadmetanja i utvrđuje početni iznos cijene ili naknade kao najpovoljniju ponudu te takvu odluku unosi u zapisnik.

Članak 13.

Po okončanju usmenog nadmetanja za pojedinu nekretninu Povjerenstvo podnosi zapisnik sa prijedlogom odluke ovlaštenom tijelu iz članka 3. stavka 2. ili 3. ove Odluke.

Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 14.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte preporučeno ili predajom u Jedinostveni upravni odjel Općine Klenovnik, u zatvorenoj omotnici uz naznaku: "NE OTVARAJ PONUDA ZA NATJEČAJ- NEKRETNINE".

Pisana ponuda obvezatno sadrži:

1. ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, s naznakom prebivališta, odnosno sjedišta,
2. oznaku nekretnine,
3. ponuđenu cijenu, naknadu ili zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu ili registraciji pravne osobe,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini,
3. ovlaštenje odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike odnosno punomoćnike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu iz članka 20. ove Odluke (za osobe koje takvo pravo žele ostvariti)
5. druge priloge (Izjave i sl.) propisane posebnim uvjetima natječaja.

Članak 15.

Postupak javnog otvaranja i razmatranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo, na mjestu i u vrijeme određenim odlukom iz članka 6. ove Odluke, na način da:

- uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni;
- otvara omotnice i utvrđuje valjanost odnosno nevaljanost ponuda;
- objavljuje nazočnim ponuditeljima sadržaj ponuda;
- donosi odluku o odbacivanju nevaljanih (zakašnjelih ili nepotpunih) ponuda;
- razmatra valjane ponude za pojedinu nekretninu i utvrđuje postojanje dokaza kojima se dokazuje prvenstveno pravo;
- ostale valjane ponude za pojedine nekretnine razmatra uspoređivanjem ponuđene cijene, naknade ili zakupnine;
- utvrđuje ponudu s dokazanim prvenstvenim pravom odnosno ponudu s najvišim ponuđenim iznosom cijene, naknade ili zakupnine, kao najpovoljniju.

Ako se za ponuditelja koji ostvaruje pravo prvenstva utvrdi da nije najpovoljniji ponuditelj, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pozvati pismenim putem, preporučeno sa dostavnicom da u roku od 8 dana pristupi u Općinu Klenovnik, Jedinostveni upravni odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom cijenom, te da dostavi izjavu o prihvaćanju najviše postignute cijene.

Ukoliko se pozivu ne odazove ili ne prihvati najvišu postignutu cijenu, gubi pravo prvenstva.

Ako je za pojedinu nekretninu zaprimljeno više valjanih ponuda koje sadrže istovjetan iznos cijene, naknade ili zakupnine, a ponuditelji tih ponuda su nazočni, Općinski načelnik, može donijeti odluku o usmenom nadmetanju između tih ponuditelja te istovremeno provodi postupak usmenog nadmetanja na način propisan odredbom članka 10., 11., 12. i 13. ove Odluke.

U slučaju da ponuditelji istovjetnih ponuda nisu nazočni ili Općinski načelnik ne donese odmah po otvaranju i razmatranju prispjelih ponuda odluku o usmenom nadmetanju, usmeno nadmetanje provesti će se naknadno, o čemu će se ponuditelji istovjetnih ponuda obavijestiti pisanim putem, preporučeno sa dostavnicom.

Članak 16.

Najpovoljnijom ponudom, osim u slučaju kada su natječajem utvrđeni posebni uvjeti nadmetanja, smatra se ona ponuda koja sadrži najviši iznos cijene, naknade ili zakupnine, a ponuditelj ispunjava uvjete propisane odlukom o raspisivanju natječaja.

Iznimno, kada ponudu podnosi utvrđeni nositelj prvenstvenog prava, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda iz prethodnog stavka koju takav ponuditelj prihvati sadržajno kao svoju.

Članak 17.

U slučaju kada ponuditelj ponude predložene za prihvata, odustane od iste prije donošenja odluke ovlaštenog tijela iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke o njezinom prihvatu, navedeno ovlašteno tijelo može donijeti odluku o prihvatu sljedeće najpovoljnije ponude ili odluku o ponovnom raspisivanju natječaja za nekretninu koja je predmet ponude.

Prilikom donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka ovlašteno tijelo iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke, kao odlučnu okolnost uzima u obzir visinu ponuđene cijene, naknade ili zakupnine sadržane u toj sljedećoj najpovoljnijoj ponudi.

Članak 18.

O tijeku postupka iz članka 14. vodi se zapisnik. Po okončanju postupka zapisnik potpisuju nazočni ponuditelji i članovi Povjerenstva.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlozima ponuda koje smatra da je potrebno prihvatiti, izjavama ovlaštenika prvokupa o prihvaćanju najviše ponuđene cijene. Povjerenstvo dostavlja ovlaštenom tijelu iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke.

Na temelju dostavljenog zapisnika s prijedlogom Povjerenstva, ovlašteno tijelo iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke donosi Odluku o utvrđivanju najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora s najboljim ponuditeljem.

Jedinstveni upravni odjel Općine Klenovnik dostavlja dopis s preslikom Odluke ovlaštenog tijela iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke svim ponuditeljima koji su se javili na natječaj, te poziva najpovoljnijeg ponuditelja na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja istoga.

U roku od 8 (osam) dana od prijema navedenog dopisa ponuditelji imaju pravo na prigovor na Odluku ovlaštenog tijela iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke, ali samo na dio natječaja koji se odnosi na nekretninu za koju su dostavili ponudu.

Ako ponuditelj dostavi prigovor istekom navedenog roka, prigovor će se odbaciti, te se uopće neće razmatrati.

O uloženom prigovoru ovlašteno tijelo iz stavka 2. ili 3. članka 3. ove Odluke će se konačno očitovati odlukom na prvoj sljedećoj sjednici. Na tu odluku ponuditelji više nemaju pravo prigovora ili žalbe.

Članak 19.

Najpovoljniji ponuditelj koji nakon donošenja odluke o prijemu njihove ponude odustaju od zaključenja ugovora ili se ne odazovu na zaključenje ugovora u roku od 15 (petnaest) dana od zaprimanja dopisa, gube pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Iznimno se na pisani zahtjev ponuditelja, iz opravdanog razloga, zaključenje ugovora može odgoditi, ali najduže na rok od 3 (tri) mjeseca.

Kriterij za određivanje prava prvenstva

Članak 20.

Prvenstveno pravo kupnje zgrada (stambene zgrade, gospodarske zgrade i sl.) mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik zgrade,
2. korisnik zgrade na kojemu isti ima pravovaljani ugovor o zakupu,
3. dosadašnji pošten posjednik zgrade uz uvjet da istu koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara,
4. osobe koje imaju prijavljeno osobno prebivalište ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području mjesta gdje se nalazi nekretnina koja se prodaje, a kupnjom zgrade – jedne stambene jedinice ili stana rješavaju stambeno pitanje,
5. vlasnik ili zakupac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje.

Prvenstveno pravo kupnje zemljišta, mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik,
2. dosadašnji poštenu zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze,
3. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji;
4. dosadašnji poštenu posjednik zemljišta uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara,
5. nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koje se prodaje,
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji,
7. osobe koje imaju prijavljeno osobno prebivalište ili su imale prijavljeno prebivalište ili imaju obiteljsko prebivalište na području Općine Klenovnik, a kupnjom zemljišta žele riješiti stambeno pitanje.

Za nekretnine koje se prodaju kupcu odnosno najpovoljnijem ponuditelju, koji je postupku natječaja ostvario prvenstveno pravo kupnje na temelju prvenstvenog prava iz točke 4. stavka 1. ovog članka te iz točke 7. stavka 2. ovog članka, Općina Klenovnik zadržava pravo nazadkupa u roku od 10 (deset) godina, koje će se upisati u zemljišnim knjigama.

Način plaćanja kupoprodajne cijene

Članak 21.

Ugovorenu prodajnu cijenu kupac može platiti odjednom ili u obrocima, o čemu se ponuditelj pismeno izjašnjava kod davanja ponude.

Kod plaćanja prodajne cijene odjednom rok plaćanja je 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod plaćanja prodajne cijene u obrocima, prvi obrok iznosi 40% ugovorene prodajne cijene umanjene za uplaćenu jamčevinu i plaća se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora, a preostali dio duga kupac plaća u 3 (tri) mjesečna beskamatna obroka.

Iznimno od odredbe iz prethodnog stavka ovog članka, na zahtjev kupca, općinski načelnik može odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene i na veći broj mjesečnih obroka, ali ne više od 12 (dvanaest) mjesečna beskamatna obroka.

Članak 22.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja na ime namirenja novčanog iznosa naznačenog u ugovoru o prodaji nekretnine s obročnom isplatom cijene, kupac dopušta zasnivanje založnog prava (hipoteke) u korist Općine Klenovnik na predmetnoj nekretnini.

Za kašnjenje plaćanja kupac plaća zakonom propisane zatezne kamate.

Kupac nekretnine s obročnom isplatom cijene u obvezi je podnijeti ugovor o prodaji na solemnizaciju javnom bilježniku.

Troškove solemnizacije snosi kupac.

Porez na promet te druge troškove prijenosa nekretnina u vlasništvu snosi kupac.

Članak 23.

Ugovor o prodaji obvezno sadrži i slijedeće odredbe:

1. O odgodi uknjižbe prava vlasništva u korist kupca na nekretnini do isplate cjelokupne prodajne cijene kod obročne otplate,
2. O zadržavanju prava vlasništva na ime prodavatelja i preuzimanju posjeda od strane kupca na nekretnini, u zatečenom stanju i bez povrata sredstava koje je kupac uložio do preuzimanja, ako kupac ne uplati prodajnu cijenu u ugovorenom roku.
3. O obvezi da se ugovor o prodaji na teret kupca potvrdi kod javnog bilježnika tako da predstavlja ovršnu ispravu radi ostvarenja buduće eventualne tražbine prodavatelja na naplatu dužne cijene i kamata i predaju u posjed nekretnine odnosno uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.
4. da će se uknjižbeno očitovanje tabularna izjava izdati po plaćanju ukupne kupoprodajne cijene kupcu.

IV. ZAKUP NEKRETNINA

Članak 24.

Općina Klenovnik može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu u sljedećim slučajevima:

1. u svrhu uređenja zelene površine, parkirališnog prostora, okoliša i sl.;
2. radi privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti, gdje je to predviđeno prostornim planom ili lokacijskom dozvolom;
3. radi privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu. Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, potrebno je ishoditi skicu izmjere izrađenu po ovlaštenom geometru, o trošku zakupnika.

Ukoliko je predmet zakupa zemljište namijenjeno svrhama navedenim u stavku 1. podstavku 1. i 2. ovog članka, potrebno je zahtjevu priložiti grafički prikaz uređenja zelene površine, parkirališta, okoliša i sl., odnosno plana uređenja zemljišta za privremeno korištenje radi djelatnosti.

Članak 25.

Odredbe koje se odnose na provedbu natječaja za prodaju nekretnina odgovarajuće se primjenjuju i na davanje zemljišta u zakup te na davanje u zakup zgrade ili dijelove zgrada.

Članak 26.

Prvenstveno pravo zakupa zemljišta, zgrada i drugih nekretnina mogu ostvariti osobe sljedećim redoslijedom:

1. suvlasnik,
2. dosadašnji poštenu zakupnik uz uvjet da je redovito ispunjavao svoje obveze,
3. dosadašnji poštenu posjednik uz uvjet da isto koristi u mirnom i nesmetanom posjedu pažnjom dobrog gospodara,
4. vlasnik zgrade kojoj zemljište služi za redovnu uporabu (okućnica) sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji,
- 5 . nositelj prava vlasništva ili zakupoprimac čija nekretnina graniči sa nekretninom koja se daje u zakup,
6. vlasnik većeg dijela građevinske čestice, oblikovane radi gradnje sukladno prostorno – planskoj dokumentaciji.

Članak 27.

Ugovor o zakupu zemljišta, zgrade ili dijela zgrade sklapa se na rok od 3 godine.

Članak 28.

Ugovor o zakupu zemljišta sadrži i klauzulu o pravu Općine Klenovnik, odnosno zakupodavatelja da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s ugovorenom svrhom zakupa, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade ili neubrane plodove ili naknadu štete.

Općina Klenovnik može jednostrano raskinuti ugovor i ukoliko se zemljište koje je predmet zakupa privodi namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja prije isteka roka trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da zemljište preda u posjed Općini Klenovnik oslobođeno od osoba i stvari, te u tom slučaju zakupnik nema pravo na naknadu za uložena sredstva u uređenje zemljišta, trajne nasade, ali ima za neubrane plodove u sazrijevanju.

Ugovor o zakupu zgrade ili dijela zgrade sadrži i klauzulu o pravu Općine, odnosno zakupodavca da jednostrano raskine ugovor ukoliko zakupac ne koristi prostor ili zgradu u skladu s ugovorenom svrhom zakupa te u tom slučaju zakupac nema pravo na povrat eventualnih investicija, uložena u sredstva u uređenje zgrade odnosno prostora ili naknadu štete.

Ugovor se raskida i ako zakupnik ne plati dospjelu jednu ugovorenu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.

Članak 29.

Godišnja odnosno mjesečna zakupnina određuje se na temelju procjene ovlaštenog sudskog vještaka i Povjerenstva za provođenje natječaja za prodaju i zakup nekretnina, uvažavajući namjenu za koju se koristi i prema veličini u m².

V. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

1. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 30.

Nekretninu u svom vlasništvu Općina Klenovnik može dati u zamjenu u slučaju:

1. potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja (uređenja parkirališnog prostora, formiranja okućnice, uređenja okoliša i slično),
2. radi osnivanja nove građevne čestice sukladno lokacijskoj dozvoli ili drugog odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja, izvodu iz detaljnog plana uređenja, izvoda iz prostornog plana (izgradnja prometnice, formiranja građevne čestice za prodaju, i dr.) i
3. drugim opravdanim slučajevima kao što su stambeno zbrinjavanje, razvrgnuće suvlasničke zajednice i sl.

Članak 31.

Zamjena nekretnina može se provesti isključivo na temelju provedenog javnog natječaja. Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. stavka 2. ili 3. ove Odluke. Odluka iz prethodnog stavka ovog članka sadrži podatke iz članka 6. ove Odluke.

2. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 32.

Na zemljištu u svom vlasništvu Općina Klenovnik može osnovati pravo građenja u korist druge osobe, radi gradnje građevina ili uređenja javnih površina.

Pravo građenja može se osnovati isključivo na temelju provedenog javnog natječaja.

Na postupak osnivanja prava građenja odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 6. ove Odluke.

Pravo građenja osniva se na određeno vrijeme, a može se osnovati i na neodređeno vrijeme.

Odlukom ovlaštenog tijela iz članka 3. stavka 2. ili 3. ove Odluke kojom se utvrđuje raspisivanje javnog natječaja za pravo građenja utvrđuje se i rok na koji se osniva to pravo.

Odredbe članka 20. ove Odluke kojom se propisuje prvenstveno pravo kupnje zemljišta, primjenjuju se i za ostvarivanje prvenstvenog prava građenja.

Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu.

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

3. PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 33.

Na zemljištu u vlasništvu Općine Klenovnik ugovorom se mogu osnivati služnosti u korist:

- vlasnika određene druge nekretnine,
- u korist nositelja prava građenja na njoj,
- u korist pravne osobe radi polaganja komunalne infrastrukture (odvodnja otpadnih voda, vodoopskrba, elektroopskrba, telekomunikacije i sl.).

Ugovor o osnivanju prava služnosti zaključuje se na određeno i neodređeno vrijeme. Ugovorom se utvrđuje pravo Općine Klenovnik da ukine osnovanu služnost prije isteka roka na koji je služnost osnovana ako služnost izgubi svoju razumnu svrhu.

Visinu naknade za osnovanu služnost utvrditi će općinski načelnik posebnom odlukom. Odluku o osnivanju služnosti donosi općinski načelnik koji ujedno i potpisuje Ugovor o osnivanju služnosti.

4. ZALOŽNO PRAVO

Članak 34.

Zemljište u vlasništvu Općine Klenovnik ugovorom se može opteretiti založnim pravom samo ako je to u interesu Općine Klenovnik.

Založno pravo je ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje svog nositelja da određenu tražbinu ne bude li mu po dospijeću namirena, namiri iz vrijednosti te stvari.

Odluku o opterećenju nekretnine založnim pravom donosi Općinsko vijeće Općine Klenovnik.

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu u roku 8 dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KLENOVNIK
PREDSJEDNICA
Sanja Kolenko