

Na temelju članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 190/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) i članka 32. Statuta Općine Ivanska (Službeni vjesnik, br.01/13 i 11/13) Općinsko vijeće Općine Ivanska na svojoj 15. sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_. 2015. godine donijelo je sljedeću

**ODLUKU  
O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU GOSPODARENJA NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU OPĆINE IVANSKA**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Odlukom o uvjetima, načinu i postupcima gospodarenja nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se nadležnost i postupanje tijela Općine Ivanska u postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska.

**Članak 2.**

Raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska u smislu ove Odluke smatra se:

- prodaja, kupnja, darovanje, zakup, zamjena nekretnina;
- davanje na korištenje nekretnina,
- zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama;
- uspostava prava građenja;
- razvrstavanje suvlasničke zajednice,
- unos nekretnine u temeljni kapital trgovačkih društava.

**Članak 3.**

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji će se uređivati u skladu s posebnim zakonima.

Ova Odluka ne primjenjuje se na davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Ivanska, na davanje na privremeno korištenje javnih površina u vlasništvu Općine Ivanska, jer se navedeni postupci uređuju posebnom Odlukom.

**Članak 4.**

Nadležna tijela Općine Ivanska gospodare nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska pažnjom dobrog gospodara na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakonom o poljoprivrednom zemljištu, te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske, Statutom Općine Ivanska i ovom Odlukom, a u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine Ivanska, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost mještana Općine Ivanska.

**Članak 5.**

Odluke o stjecanju, terećenju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno ne prelazi iznos od 70.000,00 kuna, donosi načelnik Općine Ivanska .

Odluke o stjecanju, terećenju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno prelazi iznos 70.000,00 kuna, donosi Općinsko vijeće Općine Ivanska.

#### **Članak 6.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska, tijela nadležna za njihovo gospodarenje mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način, samo na osnovu javnog natječaja ili izravnom pogodbom i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom ili ovom Odlukom drugačije utvrđeno.

#### **Članak 7.**

Tržišna cijena nekretnina kojima se raspolaže na temelju ove Odluke je vrijednost izražena u novcu, koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, a utvrđuje ju nadležna Porezna uprava.

Početna cijena nekretnine je cijena izražena u novcu na temelju vještačenja sudskog vještaka, izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnog natjecanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) u kombinaciji s još jednom od sljedećih metoda procjene:

- metoda vrjednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda);
- troškovna metoda, a sukladno pravilima struke.

## **II. PRODAJA NEKRETNINA**

#### **Članak 8.**

Prodaja nekretnina sukladno odredbama ove Odluke provodi se temeljem Odluke o planu prodaje nekretnina.

Općina Ivanska može iznimno prodati nekretninu koja nije obuhvaćena Odlukom o planu prodaje nekretnina ako za to postoji opravdani gospodarski ili drugi interes Općine Ivanska, o čemu će Odluku donijeti nadležno tijelo.

#### **Članak 9.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska prodaju se:

1. javnim natječajem (javnim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama)
2. neposrednom pogodbom.

## **II.a PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA**

#### **Članak 10.**

Odluku o prodaji nekretnine javnim natječajem, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi Općinsko vijeće ili načelnik Općine Ivanska sukladno članku 5. ove Odluke.

Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Ivanska koje broji pet članova, a imenuje ga načelnik odnosno općinsko vijeće posebnim rješenjem uz Odluku o prodaji nekretnina javnim natječajem.

Povjerenstvo obavlja poslove javnog nadmetanja, poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom nadmetanju i zapisnik o otvaranju ponuda, te dostavlja prijedlog odluke o najboljem ponuditelju i svu natječajnu dokumentaciju nadležnom tijelu, radi donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

### **Članak 11.**

Oglas o javnom prikupljanju ponuda objavit će se na web-stranici Općine Ivanska i oglasnim pločama u Općini Ivanska.

Obavijest da je tekst oglasa o javnom natječaju objavljen na način iz stavka 1. ovog članka, objavit će se u javnom glasilu. Rok za podnošenje prijave, odnosno ponude, računa se od dana objave obavijesti u javnom glasilu, a to će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju na oglasnim pločama i na web-stranici.

### **Članak 12.**

Oglas o javnom natječaju o prodaji nekretnine javnim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok za podnošenje prijave koji ne može biti kraći od 8 dana, niti dulji od 15 dana od dana **od** objave obavijesti u javnom glasilu;
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje;
- mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja;
- odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju;
- odredbu do kojeg se trenutka Općini Ivanska može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju;
- odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave na urudžbeni zapisnik Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Ivanska, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom;
- odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu,
- odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu;
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati;
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj u svako doba prije potpisivanja ugovora;
- napomenu da se zakašnjele, neuredne i nepotpune, ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude, neće razmatrati,
- druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi nekretnine koja je predmet javnog natječaja (npr. pravo prvokupa).

### **Članak 13.**

U oglasu o javnom natječaju uz navedeno u članku 12. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, presliku osobne iskaznice, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.);
- potvrdu o ne postojanju duga prema Općini Ivanska i Proračunu Republike Hrvatske koje ne smiju biti starije od 30 dana;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji, snositi trošak ovjere potpisa načelnika te da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja kao i da je upoznat s opremljenošću i stanjem nekretnine.

#### **Članak 14.**

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog natječaja putem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Općina Ivanska će vratiti jamčevinu u roku od 30 dana od konačne Odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

#### **Članak 15.**

Najboljim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.

Najbolji ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na jamčevinu.

Uvjeti navedeni u stavcima 1., 2. i 3. ovoga članka objavit će se u javnom oglasu za prodaju nekretnine.

#### **Članak 16.**

Odluku o odabiru najboljeg ponuditelja donosi tijelo koje je donijelo odluku o prodaji nekretnine.

Načelnik Općine Ivanska sklopit će u ime Općine Ivanska ugovor s najboljim ponuditeljem u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

#### **Članak 17.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 30 dana od isteka roka iz stavka 1. ovog članka, Općina Ivanska može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu, te ponuditi sklapanje ugovora ponuditelju iz članka 15. stavka 2. ove Odluke, uz prihvaćanje najviše ponuđene cijene.

#### **Članak 18.**

Nadležno tijelo po pismenoj zamolbi odabranog ponuditelja, koja mora biti priložena uz ostalu natječajnu dokumentaciju, može dopustiti plaćanje kupoprodajne cijene u više obroka, uz ukupan rok otplate koji ne može biti duži od 3 (slovima: tri) godine i uz osnivanje hipoteke na predmetnoj nekretnine u korist Općine Ivanska radi osiguranja plaćanja prodane nekretnine.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će načelnik izdati kupcu tabularnu ispravu radi brisanja uknjižbe hipoteke u korist Općine Ivanska tek nakon plaćanja cjelokupne kupoprodajne cijene.

Ukoliko kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u roku navedenom u stavku 1. ovog članka dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

#### **Članak 19.**

U slučaju da nitko ne iskaže interes u prvom javnom natječaju Općina Ivanska će ponoviti natječaj, nadležno tijelo Općine Ivanska može donijeti odluku o sniženju početne cijene za 10% ili više, kao i o plaćanju cijene u obrocima do određenog roka.

## **II.b PRODAJA NEPOSREDNOM POGODBOM**

### **Članak 20.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se bez natječaja provedenog javnim prikupljanjem ponuda, ali po tržišnoj cijeni prodati Republici Hrvatskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj županiji, jedinicama lokalne samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Ivanska, Bjelovarsko-bilogorske županije ili Republike Hrvatske, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka mještana Općine Ivanska, u slučajevima predviđenim ovom Odlukom.

Odredbes članka 5., 7., 17. i 18. ove Odluke na odgovarajući način će se primijeniti na prodaju nekretnina izravnom prodajom.

### **Članak 21.**

Izravnom pogodbom može se prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine:

1. radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, te izgradnje športsko-rekreacijski objekata,
2. radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i komunalnih objekata,
3. u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti
4. kao naknada za nekretnine koje vlasnik ustupi Općini za određene potrebe,
5. radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovitoj uporabi zgrade,
6. radi razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Općine Ivanska i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.),
7. u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.,
8. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevne dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom a nedostaje joj do 50% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevnu dozvolu,
9. u slučajevima propisanim posebnim propisima.

## **III. KUPNJA NEKRETNINA**

### **Članak 22.**

Odluku o kupnji donosi Općinsko vijeće Općine Ivanska, a načelnik u ime Općine Ivanska sklapa ugovor o kupoprodaji.

Kod donošenja odluke o kupnji treba utvrditi tržišnu vrijednost i namjenu nekretnine koja se kupuje, a za objekte koji se kupuju, a nisu u upotrebnom stanju, te zahtijevaju značajna ulaganja radi uređenja, treba sastaviti procjenu rashoda do dovođenja objekta u funkciju, pa na temelju procjene rashoda donijeti odluku o preuzimanju obveze na teret općinskog proračuna za buduća razdoblja.

Tijelo nadležno za kupnju ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

Iznimno od stavka 5. ovoga članka, može se donijeti odluka o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad se ocijeni da je to u opravdanom interesu Općine Ivanska.

## **IV. DAROVANJE**

### **Članak 23.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska mogu se darovati:

- Republici Hrvatskoj,
- Bjelovarsko-bilogorskoj županiji,
- pravnim osobama čiji je osnivač Općina Ivanska , odnosno Bjelovarsko-bilogorska županija ili Republika Hrvatska,
- fizičkim i pravnim osobama u opravdanim slučajevima, ako Općinsko vijeće Općine Ivanska utvrdi da je to od posebnog interesa za Općinu Ivanska **i to dvotrećinskom većinom svih vijećnika.**

### **Članak 24.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska mogu se darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa osoba s invaliditetom, izgradnju sportskih objekata, groblja i drugih sličnih projekata,
- izvršenja obveza, ako je to u opravdanom interesu Općine Ivanska,
- kao i u drugim opravdanim slučajevima.

### **Članak 25.**

Općina Ivanska može stjecati nekretnine i prihvatom dara od fizičkih i pravnih osoba.

### **Članak 26.**

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 23. ove Odluke u kojem se mora detaljno obrazložiti u koju svrhu se namjerava koristiti traženu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

### **Članak 27.**

Uz zahtjev za darovanje nekretnine, moraju se priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopija katastarskog plana, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji ne starije od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru, ukoliko postoji,
- lokacijska dozvola za predloženi zahvat u prostoru ukoliko postoji, te
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu Općine Ivanska.

### **Članak 28.**

Prije donošenja odluke o darovanju, mora se izvršiti procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje izrađuje sudski vještak po nalogu Općine Ivanska, a o trošku podnositelja zahtjeva za darovanje nekretnine.

#### **Članak 29.**

Nekretnina u vlasništvu Općine Ivanska ne može se darovati ukoliko darovatelj ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini Ivanska ili Republici Hrvatskoj sve dok taj dug ne plati.

#### **Članak 30.**

Odluku o darovanju nekretnina u vlasništvu Općine Ivanska donosi tijelo nadležno prema odredbi članka 5. ove Odluke, Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska potpisuje načelnik Općine Ivanska .

#### **Članak 31.**

U ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, obavezno se unosi i odredba o **procijenjeni** tržišne vrijednosti nekretnine, a podredno i sljedeće odredbe:

1. namjena za koju se nekretnina daruje,
2. rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
3. raskidna klauzula za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku,
4. raskidna klauzula za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
5. raskidna klauzula za slučaj davanja darovane nekretnine trećoj osobi bez suglasnosti Općine **Ivanska**,
6. raskidna klauzula za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom obdarenika,
7. zabrana otuđenja darovane nekretnine i rok zabrane otuđenja darovane nekretnine,
8. te druge odredbe ovisno o okolnosti slučaja.

### **V. ZASNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA**

#### **Članak 32.**

Založnim pravom (hipotekom) mogu se opteretiti nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska radi zaduživanja Općine Ivanska ili (izvan) proračunskih korisnika kojima se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme iz njihove djelatnosti.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinsko vijeće Općine Ivanska, u postupku koji je određen posebnim zakonom.

### **VI. ZAMJENA NEKRETNINA**

#### **Članak 33.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Ivanska mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama (prema odredbi članka 5. ove Odluke) ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine Ivanska .

Zamjena nekretnina kao način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina za potrebe iz stavka 1. ovoga članka obaviti će se ovisno o okolnostima slučaja, prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom ako se radi o zamjeni određenih nekretnina. Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni, potrebno je utvrditi tržišne vrijednosti nekretnina.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine, a načelnik u ime Općine Ivanska sklapa ugovor o zamjeni.

Nekretnine se mogu zamijeniti i u slučajevima predviđenim posebnim propisima.

## **VII. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

### **Članak 34.**

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine Ivanska i drugih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom po tržišnoj cijeni u slučajevima propisanim zakonom i u drugim opravdanim slučajevima.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine Ivanska, a načelnik u ime općine Ivanska sklapa ugovor o razvrgnuću.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela Općine Ivanska odabrani ovlašteni sudski vještak, obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

## **VIII. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

### **Članak 35.**

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 (slovima:devedesetdevet) godina.

### **Članak 36.**

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska osniva se javnim prikupljanjem ponuda (kad se pravo građenja osniva za komercijalne i smještajne građevine), a iznimno neposrednom pogodbom, ali po tržišnoj vrijednosti, na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 5. ove Odluke kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Općine Ivanska.

### **Članak 37.**

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu.

Početni iznos naknade za osnovano pravo građenja utvrđuje se na temelju vještačenja ovlaštenog sudskog vještaka, uzimajući u obzir tržišnu vrijednost zemljišta, bruto razvijenu površinu građevina koje se sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje mogu graditi na tom zemljištu, te vrijednost investicije i dužinu trajanja osnovanog prava građenja, primjenom važećih pravnih pravila instituta zakupa.

Pravo građenja osniva se bez naknade ako se osniva u korist pravnih osoba kojih je osnivač Općina.



### **Članak 38.**

Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Odluke čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a ako naknada prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, plaća se u jednakim mjesečnim ili godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja.

Iznimno od odredaba stavaka 1. do 3. ovog članka nadležno tijelo može u odluci o osnivanju prava građenja odrediti drugačiji način plaćanja naknade.

Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

### **Članak 39.**

Na osnivanje prava građenja na odgovarajući način će se primijeniti odredbe ove Odluke i to: članak 12. (sadržaj oglasa), članak 14. (jamčevina), članak 10. (povjerenstvo), članak 15. (najbolji ponuditelj), članak 16. (sklapanje ugovora).

### **Članak 40.**

U oglasu o javnom prikupljanju ponuda uz navedeno u članku 30. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja;
- Investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje;
- osiguranje za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije poznate domaće ili strane banke »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj;
- druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi nekretnine koja je predmet javnog natječaja (nositelj prava građenja (ne) može zasnovati založno pravo ili na drugi način opteretiti nekretnine na osnovanom pravu građenja, (ne)može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Općine; do kojeg roka, kada se ugovor smatra raskinutim, i dr.)

### **Članak 41.**

Odluku o uvjetima za zasnivanje kao i odluku kojom se odobrava zasnivanje prava građenja donosi Općinsko vijeće općine Ivanska .

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

### **Članak 42.**

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, Općina Ivanska stječe pravo vlasništva na zgradi izgrađenoj na pravu građenja, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste bivšem nositelju prava građenja.

U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoren rok za izgradnju te da Općina Ivanska može raskinuti ugovor ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Općine Ivanska da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Općina Ivanska može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Općina Ivanska.

## **IX. ZASNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI**

### **Članak 43.**

Na nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima, mogu se ustanoviti, ukidati ili prelagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijske mreže, uređaja za prijenos i razvod električne energije, telegrafskotelefone mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

### **Članak 44.**

Osnivanje prava služnosti provodi se neposrednom pogodbom.

Načelnik Općine Ivanska osniva pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine Ivanska u skladu s dokumentima prostornog uređenja Općine Ivanska, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom, osim ako je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja drugačije određeno.

### **Članak 45.**

Za ustanovljenu služnost plaća se naknada Općini Ivanska.

Naknada za osnivanje prava služnosti ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti i troška vještaka koji je izvršio procjenu umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

U slučajevima kad posebni propisi propisuju da ovlaštenik prava služnosti nije obveznik plaćanja naknade za osnovano pravo služnosti, neće se vršiti procjena umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine, kao i u slučajevima kada se služnost osniva u korist pravne osobe u vlasništvu Općine Ivanska, odnosno pravne osobe kojoj je Općina Ivanska osnivač.

### **Članak 46.**

Načelnik Općine Ivanska sklopit će u ime Općine Ivanska ugovor o osnivanju prava služnosti.

## **X. DODJELA NA KORIŠTENJE NEKRETNINA BEZ NAKANDE**

### **Članak 47.**

Općina Ivanska može nekretnine u svom vlasništvu dati na korištenje bez provedbe javnog natječaja:

1. Republici Hrvatskoj,
  2. Bjelovarsko-bilogorskoj županiji;
  3. trgovačkim društvima kojih je Općina Ivanska osnivač i vlasnik;
  4. obrazovnim, kulturnim, socijalnim institucijama, javnim ustanovama, udrugama kao i pravnim osobama koje pružaju usluge od javnog značenja za Općinu Ivanska.
- Postupak dodjele na korištenje nekretnina bez naknade Općina Ivanska može dati osobama iz stavka 1. ovog članka ako je svrha korištenja od posebnog značenja za gospodarski, kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Općine Ivanska.

## **XI. OŠASNA IMOVINA**

### **Članak 48.**

Općina Ivanska temeljem članka 6. Zakona o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13) nasljeđuje imovinu smrću ostavitelja koji nema nasljednika ili su se nasljednici odrekli prava na nasljedstvo i ne može je se odreći.

Općina Ivanska preuzimanjem ošasne imovine odgovara za dugove ostavitelja samo do visine vrijednosti naslijeđene imovine, a sredstva za podmirenje dugovanja Općina Ivanska će osigurati **prodajom naslijeđene imovine koja sredstva predstavljaju prihod Proračuna tekuće godine.**

## **XII. UNOS NEKRETNINE U TEMLJENI KAPITAL**

### **Članak 49.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se unijeti u temeljni kapital trgovačkih društava kojih je Općina suosnivač ili osnivač i to:

- radi dokapitalizacije u skladu s ugovorom o osnivanju,
- povećanja udjela u vlasničkoj strukturi društva.

Odobrenje za unos nekretnina u temeljni kapital društva utvrđuje se posebnom Odlukom općinskog vijeća.

Vrijednost nekretnine koja se u nosi u temeljni kapital društva utvrđuje ovlaštenu sudski vještak.

## **XIII. ZAKUP ZEMLJIŠTA**

### **Članak 50.**

Općina može dati u zakup neizgrađeno građevno zemljište ili poljoprivredno zemljište (u daljnjem tekstu: zemljište) fizičkim ili pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostornim planom, u skladu sa godišnjim Planom davanja u zakup neizgrađenog građevnog zemljišta ili poljoprivrednog zemljišta.

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

### **Članak 51.**

Općinski načelnik odlučuje o zakupu zemljišta na osnovi provedenog javnog natječaja koji se objavljuje na oglasnim pločama u Općini Ivanska i na web stranici Općine Ivanska i uz zakupninu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Ugovor o zakupu sklapa se najdulje na rok od jedne (1) godine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ako se nitko ne javi na javni natječaj, može se dati u zakup neizgrađeno građevno zemljište ili poljoprivredno zemljište neposrednom pogodbom, u slučaju da se ono koristi za obavljanje gospodarske djelatnosti, poljoprivredne proizvodnje ili u slučaju da se nalazi uz zemljište koje podnositelj zahtjeva koristi za obavljanje odobrene djelatnosti.

### **Članak 52.**

Oglas o javnom natječaju za zakup zemljišta prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama sadrži:

- oznaku nekretnine,
  - početnu zakupnina nekretnine;
  - rok za podnošenje prijave koji ne može biti kraći od 8 dana, niti dulji od 15 dana od dana objave natječaja;
  - odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju;
  - odredbu do kojeg se trenutka Općini Ivanska može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju;
  - odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave na urudžbeni zapisnik Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Ivanska , odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom;
  - odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem;
  - odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu,
  - odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati;
  - napomenu da se zakašnjele, neuredne i nepotpune, ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude, neće razmatrati.
- Od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, presliku osobne iskaznice, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.).

#### **Članak 53.**

Ugovorom o zakupu Općina će ugovoriti svoje pravo na jednostrani raskid ugovora prije isteka roka trajanja zakupa:

- ako zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa,
- ako zakupnik ne plaća zakupninu u skladu s odredbama ugovora o zakupu,
- u slučaju provođenja zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja.

Zakupnik se obvezuje da u gore navedenim slučajevima ukloni nasade i drugo, te preda zemljište u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

#### **Članak 54.**

Godišnju visinu zakupnine za neizgrađeno zemljište po tržišnoj cijeni određuje općinski načelnik Odlukom prema namjeni zakupa zemljišta, u skladu sa podacima Porezne uprave.

Godišnja visina zakupnine poljoprivrednog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju utvrđuje se u skladu s odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu i odredbi Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem na području Općine.

### **XIV. EVIDENCIJE NEKRETNINA**

#### **Članak 55.**

Jedinstveni upravni odjel dužan je ažurno voditi evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina za nekretnine date u zakup, i najmanje jednom godišnje dostavljati općinskom načelniku izvješće o popisu dužnika i mjerama koje su poduzete sa svrhom naplate dugovanja.

Izvješća se podnose u pisanom obliku i to do 31.12. tekuće godine.

Za stanove i poslovne prostore te druge nekretnine u vlasništvu Općine, Jedinstveni upravni odjel dužan je voditi pojedinačne dosjee s ugovorom ili drugom osnovom stjecanja vlasništva nekretnine, vlasničkim listom, preslikom katastarskog plana te ugovore, odluke, rješenja i druge akte koji su osnova stjecanja izrečenih prava drugih osoba na predmetnoj nekretnini.

#### **Članak 56.**

Jedinstveni upravni odjel dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njezinom vlasništvu, odnosno posjedu.

#### **XV. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 57.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave Službenom vjesniku Općine Ivanska.

BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA IVANSKA  
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 943-01/15-01/\_\_\_  
URBROJ: 2123-05-01-15\_\_\_  
Ivanska, \_\_\_\_\_ 2015.

PREDSJEDNICA:  
Ivana Peršić