

**Obrazloženje**  
**razloga i ciljeva koji se žele postići donošenjem**  
**Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine**  
**Brckovljani**

Svrha donošenja Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani je urediti postupak stjecanja, raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani, postupak provođenja natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, te urediti postupak zamjene nekretnina u vlasništvu Općine Brckovljani za drugu nekretninu u vlasništvu fizičke ili pravne osobe, urediti postupak osnivanja prava građenja i prava služnosti na nekretnini u vlasništvu Općine Brckovljani, te postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine Brckovljani.

Pravni temelj za donošenje predmetne odluke se nalazi u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15), Zakonu 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), Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15), Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13) i Uredbi o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13).

Cilj koji će se postići donošenjem navedene odluke je da se uredi cjeloviti sustav upravljanja nekretnina u vlasništvu Općine Brckovljani, te da se imaju smjernice u svrhu provođenja postupka natječaja, te pravila koja će se primjenjivati u postupku stjecanja, upravljanja i raspolaganja nekretninama koja će vrijediti za sve fizičke i pravne osobe po načelu jednakosti. Također, člancima 52.-54. navedene Odluke propisano je da će se ustrojiti registar nekretnina u vlasništvu Općine Brckovljani kojim će na jednom mjestu biti obuhvaćene sve nekretnine u vlasništvu Općine, a po uzoru na Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13) i Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13). Odlukom je propisano da će se donijeti Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom kojom će se odrediti srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine.

Također, navedeno je da će Općinsko vijeće na kraju svake godine za slijedeću godinu na prijedlog općinskog načelnika donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom.

Stoga, prije svega potrebno je donijeti predmetnu odluku kao opći akt Općinskog vijeća kojime bi se najprije utvrdila pravila i način postupanja nadležnih tijela, a sve u svrhu jednakog postupanja za sve fizičke i pravne osobe.

## PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15), članka 35., a u svezi članka 391. 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 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15), na temelju odredaba Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13), odredaba Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13) i članka 28. Statuta Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 06/13 i 06/15), Općinsko vijeće na \_\_\_\_sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine donosi

### ODLUKU

#### o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela Općine Brckovljani (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Općine te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta i groba, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine.

##### Članak 2.

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

##### Članak 3.

Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, opći propisi obveznog prava, te drugi propisi koji uređuju raspolaganje nekretninama.

##### Članak 4.

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, stambena zgrada, stan kao posebni dio zgrade, odnosno druga zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje,
2. „građevinsko zemljište“ označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine,
3. „poljoprivredno zemljište“ označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Općine, kultivirano ili nekultivirano, i to oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci i vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se može privesti poljoprivrednoj namjeni,
4. „poslovni prostor“ u smislu Zakona kojim se uređuje kupoprodaja poslovnog prostora označava poslovnu zgradu, poslovnu prostoriju, garažu i garažno mjesto,
5. „sadašnji zakupnik“ u smislu Zakona kojim se uređuje kupoprodaja poslovnog prostora smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina,
6. „sadašnji korisnik“ u smislu Zakona kojim se uređuje kupoprodaja poslovnog prostora smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru

dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina,

7. „pravo nazadkupnje“ u smislu Zakona kojim se uređuje kupoprodaja poslovnog prostora je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

#### **Članak 5.**

Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Brckovljani upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Odlukom.

#### **Članak 6.**

Općinski načelnik i Općinsko vijeće Općine Brckovljani upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine.

### **II. TEMELJNE ODREDBE**

#### **Članak 7.**

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- prodaja nekretnina,
- zakup zemljišta,
- zamjena nekretnina
- osnivanje prava građenja i prava služnosti,
- prodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Brckovljani,
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

#### **Članak 8.**

Nekretninu u vlasništvu Općine Brckovljani načelnik/Općinsko vijeće mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani, 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 jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

### **III. STJECANJE NEKRETNINA**

#### **Članak 9.**

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i drugih nekretnina koje su od interesa za Općinu bez obzira na buduću namjenu po Odluci Općinskog vijeća i u drugim opravdanim slučajevima.

Načelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna.

O stjecanju nekretnina većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. ovoga članka odluku o stjecanju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Ugovor o kupnji nekretnine može se zaključiti izravnom pogodbom kada to predviđaju posebni zakonski propisi.

Odredbes stavka 2. i 3. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

Nekretnine se mogu stjecati od strane fizičkih ili pravnih osoba i u slučaju kad fizička ili pravna osoba ima dugovanja prema Općini Brckovljani, te u svrhu prebijanja dugovanja nudi nekretninu u svome vlasništvu.

#### **IV. PRODAJA NEKRETNINA**

##### **Članak 10.**

Početna (najniža) cijena nekretnine ili dijela nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

##### **Članak 11.**

Načelnik/Općinsko vijeće donosi Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Brckovljani sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine, odnosno dijela nekretnine, a u skladu sa odredbama članka 9. stavak 2. i 3.

Odluka iz prethodnog stavka ovog članka sadrži odredbe o katastarskoj čestici nekretnine, katastarska općina, broj zemljišnoknjižnog uloška, površina nekretnine ili dijela nekretnine, oznaka zemljišta, podatak iz prostornog plana da li je nekretnina unutar ili izvan građevinskog područja, te podatak o namjeni nekretnine, početna cijena nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru sukladno procjeni iz članka 10. ove Odluke, iznos jamčevine, te način ocjenjivanja ponude prema kriteriju za odabir koji se također određuje, odredbe o roku za podnošenje ponuda, te druge podatke ukoliko su potrebni.

Odluka o prodaji nekretnina po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, podatak o obvezi i visini komunalnog doprinosa, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i posebne uvjete glede uređenja građevinske čestice koji će se ugovoriti s najpovoljnijim ponuditeljem.

##### **Članak 12.**

Natječaj provodi Povjerenstvo nadležno za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana i tri (3) zamjenika člana. Povjerenstvo imenuje načelnik Odlukom, te određuje zadaće Povjerenstva.

##### **Članak 13.**

Na temelju Odluke o prodaji nekretnina iz članka 11. ove Odluke, Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja iz članka 12. ove Odluke priprema natječaj.

Tekst natječaja objavljuje općinski načelnik u jednom od javnih glasila (u Narodnim novinama obavezno ako je početna cijena nekretnine veća od 10.000,00 kuna), na oglasnoj ploči i na internet

stranicama Općine. Tekst natječaja može se dati u skraćenom obliku u obliku Obavijesti u jednom od javnih glasila, dok se na oglasnoj ploči i internet stranicama Općine objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Tekst natječaja sadrži najmanje odredbe o:

- oznaka i površina nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjena nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
- iznos jamčevine,
- odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
- popis dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i adresom ponuditelja,
- odredbu da ponuditelj samostalno određuje način dostave ponude i sam snosi rizik eventualnog gubitka odnosno nepravovremene dostave ponude,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuditelja o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem može smatrati sljedeći najpovoljniji ponuditelj,
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Općinom,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- druge uvjete sukladno Odluci o prodaji nekretnine.

#### **Članak 14.**

Ponuditelji su dužni u postupku javnog natječaja uplatiti jamčevinu.

Ponuditelj koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana u kom slučaju Općina ima pravo raskinuti ugovor.

#### **Članak 15.**

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude, pregledava i ocjenjuje ponude i o tome sastavlja Zapisnik.

Otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda mogu prisustvovati predstavnici Općinskog vijeća.

Povjerenstvo otvara pravovremeno pristigle ponude, a zakašnjele ponude se ne otvaraju. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbacivanju ponude.

Kod pregleda i ocjene ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li ponudama prileži sva natječajem zatražena dokumentacija. Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbijanju ponude.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj čija je ponuda pravovremeno pristigla sa svom potrebnom dokumentacijom i koji je ponudio najvišu cijenu, te Povjerenstvo predlaže donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

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

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju da dva ili više ponuditelja čije su ponude pravovremeno pristigle sa svom natječajnom dokumentacijom ponude istu cijenu, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj čija ponuda je ranije zaprimljena.

#### **Članak 16.**

Javni natječaj smatra se valjanim i ako je pravovremeno podnesena barem jedna valjana ponuda, sa ponuđenom cijenom koja je veća od početne.

#### **Članak 17.**

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, Načelnik će ponoviti natječaj sa istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene do 20% od utvrđene početne cijene.

#### **Članak 18.**

Na temelju Zapisnika Povjerenstva, načelnik donosi odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda,
2. Odluke o odbijanju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja,
3. Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti Upravni spor.

#### **Članak 19.**

Načelnik/Općinsko vijeće može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost obročnog plaćanja cijene.

#### **Članak 20.**

Temeljem Odluke o najpovoljnijoj ponudi, s najpovoljnijim ponuditeljem će biti zaključen kupoprodajni ugovor koji u ime Općine zaključuje i potpisuje općinski načelnik.

#### **Članak 21.**

Kao kriterij za odabir najpovoljnije ponude mogu se u obzir uzeti i drugi kriteriji za odabir ponude, koji će se bodovati, a sukladno Odluci o prodaji iz članka 11. ove Odluke.

#### **Članak 22.**

Odredbe članka 10. do članka 21. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

#### **Članak 23.**

Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

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 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,
3. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od 1/2 dijela,
4. u slučajevima predviđenim posebnim Zakonom.

## **V. PRODAJA POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE BRCKOVLJANI**

### **Članak 24.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Brckovljani može se prodati sadašnjem korisniku, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine sadašnji zakupnik, odnosno sadašnji korisnik podnosi načelniku/općinskom vijeću u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

### **Članak 25.**

Sadašnji zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu u trajanju kraćem od pet godina može ostvariti pravo na kupnju poslovnog prostora ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Brckovljani, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se računa i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Brckovljani, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

Poslovni prostor se može prodati sukladno prethodnom stavku ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja tog prostora plaćao vlasniku poslovnog prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja tog prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnog prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati pod

uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

#### **Članak 26.**

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### **Članak 27.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Brckovljani prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 25. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlaštenu sudsku vještaku građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Općine Brckovljani.

#### **Članak 28.**

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 27. stavka 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Općina Brckovljani, kao prodavatelj, je dužna u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

#### **Članak 29.**

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 25. ove Odluke i:

– odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,



– odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

– zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Općina Brckovljani, kao prodavatelj, je dužna primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### **Članak 30.**

Odredbe članka 10. do članka 21. osim članka 20. ove Odluke primjenjuju se na postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine, osim u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 25. ove Odluke.

#### **Članak 31.**

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi općinski načelnik ili općinsko vijeće, ovisno o ukupnoj procijenjenoj vrijednosti poslovnoga prostora.

#### **Članak 32.**

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### **Članak 33.**

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 30. ove Odluke općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

### **VI. ZAMJENA NEKRETNINA**

#### **Članak 34.**

Zamjena nekretnina u vlasništvu Općine Brckovljani 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 Brckovljani zamjensku nekretninu, a to je u interesu Općine Brckovljani ili ustanova i trgovačkih društava povezanih s Općinom Brckovljani,
- u drugim slučajevima kada je zamjena nekretnina od posebnog interesa za Općinu Brckovljani.

#### **Članak 35.**

Odluku o zamjeni nekretnina donosi općinski načelnik odnosno općinsko vijeće ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine u vlasništvu Općine Brckovljani koja se mijenja za nekretninu u vlasništvu druge fizičke ili pravne osobe.

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

#### **Članak 36.**

Ugovor o zamjeni nekretnina zaključuju općinski načelnik i vlasnik druge nekretnine.

## **VII. ZASNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

### **Članak 37.**

Načelnik ili Općinsko vijeće može na nekretnini u vlasništvu Općine osnovati pravo građenja, trajno ili na određeno vrijeme, uz obvezu nositelja prava građenja da Općini plaća mjesečnu naknadu u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, osim pravnih osoba u 100%-om vlasništvu Općine Brckovljani.

Sadržaj prava građenja i iznos naknade odredit će nadležno tijelo Općine posebnom odlukom, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Ne plaćaju se naknade za stjecanje prava građenja kada to pravo stječu osobe javnog prava, međusobno jedne od drugih, na njihovu zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina sukladno Zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

## **VIII. ZASNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI**

### **Članak 38.**

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe kad je potrebno radi izgradnje ili održavanja kanalizacijskih, električnih, vodovodnih, telekomunikacijskih i drugih vodova i uređaja, te u slučaju poljskih, kućnih i drugih stvarnih služnosti sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### **Članak 39.**

Odluku o zasnivanju prava služnosti donosi Općinski načelnik.

Visina naknade za služnost odredit će se posebnom odlukom.

Ne plaćaju se naknade za stjecanje prava služnosti kada to pravo stječu osobe javnog prava, međusobno jedne od drugih, na njihovu zemljištu potrebnom za izgradnju infrastrukturnih građevina sukladno Zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

## **IX. ZAKUP ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU OPĆINE BRCKOVLJANI**

### **Članak 40.**

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu:

- uređenja i korištenja zemljišta koje graniči sa zemljištem (nekretninom) u vlasništvu druge osobe,
- uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
- privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
- korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
- privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

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

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, 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 izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodetu.

#### **Članak 41.**

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, troškove iskolčenja te površine snosi zakupac.

#### **Članak 42.**

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 20 godina.

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

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa.

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

#### **Članak 43.**

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup putem javnog natječaja. Početnu (najnižu) cijenu zakupa utvrđuje Općinsko vijeće/općinski načelnik.

#### **Članak 44.**

Općinsko vijeće/Načelnik donosi Odluku o zakupu zemljišta, ovisno o procijenjenoj vrijednosti zakupa.

Odluka iz prethodnog stavka ovog članka sadrži odredbe o katastarskoj čestici zemljišta, katastarska općina, broj zemljišnoknjižnog uloška, površina zemljišta, oznaka zemljišta, podatak iz prostornog plana da li je zemljište unutar ili izvan građevinskog područja, te podatak o namjeni nekretnine, početna cijena zakupa izraženu u kunama po hektaru, iznos jamčevine, odredbe o roku za podnošenje ponuda te druge podatke ukoliko su potrebni.

Početna cijena zakupa za davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Općine Brckovljani na odgovarajući način se primjenjuje iz odredbe zakona i propisa koji uređuju davanje u zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

#### **Članak 45.**

Natječaj provodi Povjerenstvo nadležno za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana i tri (3) zamjenika člana. Povjerenstvo imenuje načelnik Odlukom, te određuje zadaće Povjerenstva.

#### **Članak 46.**

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja iz članka 45. ove Odluke priprema natječaj o zakupu zemljišta.

Tekst natječaja objavljuje općinski načelnik u jednom od javnih glasila, na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine. U javnom glasilu može se dati u skraćenom obliku u obliku Obavijesti dok se na oglasnoj ploči i internet stranicama Općine objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Tekst natječaja sadrži najmanje odredbe o:

- oznaka i površina nekretnine,
- oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
- kratki opis i namjena nekretnine,
- početna cijena zakupnine izražena u kunama po hektaru,
- iznos jamčevine,

- odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
- oznaku dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA ZAKUP ZEMLJIŠTA - NE OTVARATI“ i adresom ponuditelja,
- odredbu da ponuditelj samostalno određuje način dostave ponude i sam snosi rizik eventualnog gubitka odnosno nepravovremene dostave ponude,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuđačem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći najpovoljniji ponuditelj,
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Općinom,
- odredbu o pravu Općine da odustane od davanju u zakup u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- i druge uvjete ukoliko su potrebni.

#### **Članak 47.**

Ponuditelji su dužni u postupku javnog natječaja uplatiti jamčevinu.

Ponuditelj koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelj koji je utvrđen kao najpovoljniji i koji odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u cijenu zakupa.

#### **Članak 48.**

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude, te pregledava i ocjenjuje ponude i o tome sastavlja Zapisnik.

Kod otvaranja ponuda mogu biti prisutni predstavnici Općinskog vijeća.

Povjerenstvo otvara pravovremeno pristigle ponude, a zakašnjele ponude se ne otvaraju. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbacivanju ponude.

Kod pregleda i ocjene ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li ponudama prileži sva natječajem zatražena dokumentacija. Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbijanju ponude.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj čija je ponuda pravovremeno pristigla sa svom potrebnom dokumentacijom i koji je ponudio najvišu cijenu zakupa, te Povjerenstvo predlaže donošenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu zakupa.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju da dva ili više ponuditelja čije su ponude pravovremeno pristigle sa svom natječajnom dokumentacijom ponude istu cijenu zakupa, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj čija ponuda je ranije zaprimljena.

#### **Članak 49.**

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koji nudi višu cijenu od početne.

#### **Članak 50.**

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, Načelnik će ponoviti natječaj sa istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju zemljište ne uspije dati u zakup, Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene do 20% od utvrđene početne cijene zakupa.

#### **Članak 51.**

Na temelju Zapisnika Povjerenstva, načelnik donosi odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda,
2. Odluke o odbijaju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja,
3. Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti Upravni spor.

## **X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 52.**

Jedinstveni upravni odjel Općine Brckovljani će ustrojiti registar nekretnina u vlasništvu Općine Brckovljani.

Registar nekretnina vodi se u elektroničkom obliku i sadrži sljedeće podatke:

- katastarska općina u kojoj se nekretnina nalazi,
- broj katastarske čestice,
- broj zemljišnoknjižnog uloška,
- površina nekretnine,
- oznaka zemljišta,
- udio u vlasništvu nekretnine,
- broj posjedovnog lista iz katastra,
- površina nekretnine prema podacima iz katastra,
- postojanje tereta na nekretnini,
- postojanje sudskih sporova na nekretnini,
- procijenjena vrijednost nekretnine,
- napomene, ukoliko postoje,
- drugi podaci ukoliko su potrebni.

#### **Članak 53.**

Općina Brckovljani će donijeti Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom će odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Općine Brckovljani.

#### **Članak 54.**

Općinsko vijeće će na kraju svake godine za sljedeću godinu na prijedlog općinskog načelnika donijeti godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije iz prethodnog članka ove Odluke.

**Članak 55.**

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od objave u Službenom glasniku Općine Brckovljani.