

# JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL OPĆINE SUKOŠAN

d o n o s i pročišćeni tekst Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Sukošan.

KLASA: 363-01/16-01/01

URBROJ: 2198/03-2-16-1

Sukošan, 02. studenoga 2016. godine

## ODLUKA

### o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Sukošan

( pročišćeni tekst )

#### I. OSNOVNE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom odlukom određuje se postupak, uvjeti i način stjecanja i raspolaganja stvarnih prava na nekretninama u vlasništvu Općine Sukošan.

Ovom odlukom određuje se i obveza vlasnika građevinskog zemljišta na plaćanje troškova pripreme građevinskog zemljišta.

##### Članak 2.

Nekretnina u smislu ove odluke smatraju se nekretnine koje je Općina preuzela odlukom Arbitražne komisije Vlade Republike Hrvatske o diobi imovine bivše Općine Zadar i nekretnina koje je Općina stekla na neki drugi način.

##### Članak 3.

Imovinu Općine posebice čine:

- građevinsko zemljište, zgrade, poslovni prostor kao i pripadajuća im prava
- cjelokupna komunalna imovina i sredstva zajedničke potrošnje kao i prava koja im pripadaju.

##### Članak 4.

Općina Sukošan kao nositelj prava vlasništva na stvarima koji čine njezinu imovinu ima kao vlasnik u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici, ako zakonom nije drugačije određeno.

Pravo vlasništva Općina Sukošan ostvaruje u skladu s prirodnim i namjenom stvari te u skladu s javnim interesom određenim zakonom prema općim propisima o raspolaganju nekretninama, ako ovom odlukom nije drugačije određeno.

Vlasnik je ovlašten u vršenju prava vlasništva glede stvari poduzimati sve radnje koje nisu zakonom zabranjene.

Zabranjeno je vršenje prava vlasništva protupravno cilju zbog kojeg je zakonom ustanovljeno i priznato.

Imovinom u vlasništvu Općine upravlja Općinsko poglavarstvo općine Sukošan.

##### Članak 5.

Općinski načelnik upravlja imovinom pažnjom dobrog gospodara na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine za osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika Općine.

Općinski načelnik odgovoran je za postupanje s stvarima u vlasništvu Općine.

#### Članak 6.

Prihodi od imovine čine vlastiti izvor financiranja poslova i zadaća iz samoupravnog djelokruga Općine.

#### Članak 7.

Općinski načelnik ugovara osiguranje imovine Općine sa najpovoljnijim davateljem usluga osiguranja i organizira naplatu šteta nastalu na imovini ili proizašlu iz uporabe stvari ili ostvarenja prava koja im pripadaju.

#### Članak 8.

Općinsko vijeće i općinski načelnik, sukladno ovlastima utvrđenim Statutom Općine Sukošan, donose odluke o kupovini ili prodaji nekretnina i drugim oblicima stjecanja ili otuđenja te drugim oblicima raspolaganja imovinom Općine.

Na imovini Općine može se zasnovati pravo služnosti, pravo stvarnog tereta i pravo zaloga o čemu odluku donosi općinski načelnik

Općinsko vijeće daje ovlasti općinskom načelniku donositi odluke o prodaji nekretnina i iznad vrijednosti propisane Zakonom i Statutom Općine ukoliko se ista prodaje u svrhu legalizacije posjeda a u sklopu postupka katastarske izmjere i obnove zemljišnih knjiga za k.o. Sukošan i k.o. Gorica. O donesenim odlukama općinski načelnik je dužan izvijestiti Općinsko vijeće u roku od tri mjeseca od donošenja istih.

Odluku o zaduženju za financiranje izgradnje, dogradnje, rekonstrukcije ili adaptacije objekata te nabavke opreme radi osiguranja trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika proračuna Općine donosi Općinsko vijeće na temelju godišnjih planova za pojedina područja u okviru samoupravnog djelokruga Općine”.

#### Članak 9.

Pravne i fizičke osobe ostvaruju pravo uporabe ili korištenja određene pokretne ili nepokretne stvari iz članka 3. ove Odluke, na temelju zakona ili pravnog posla sukladno ugovorenim uvjetima i načinu uporabe ili korištenja.

Općinsko poglavarstvo obavlja kontrolu uporabe stvari iz prethodnog stavka.

Ukoliko u postupku kontrole utvrdi nepravilnosti u načinu uporabe stvari, pokrenut će odgovarajući postupak i naplatu štete.

## II. PRIPREMA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

#### Članak 10.

Priprema građevinskog zemljišta za izgradnju određena je ovom Odlukom kao jedna od obveza koja proizlaze iz vlasništva građevinskog zemljišta.

Priprema građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (izradu prostornih planova, parcelizaciju građevinskih parcela, uređenje imovinsko-pravnih poslova i dr.)

#### Članak 11.

Način utvrđivanja troškova pripreme zemljišta za izgradnju, te kriterij za raspoređivanje tih troškova na pojedine vlasnike i korisnike građevinskog zemljišta i način njihovog plaćanja kao i postupak pripreme zemljišta, uređuju se posebnim pravilnikom.

Pravilnik o pripremi građevinskog zemljišta donosi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog poglavarstva Općine Sukošan.

#### Članak 12.

Obveznici plaćanja troškova pripreme građevinskog zemljišta dužni su iste platiti prije dobivanja dozvole za građenje.

### III KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

#### Članak 13.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Sukošan prodaje se putem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom na način i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

#### Članak 14.

Građevinskim zemljištem smatra se izgrađeno kao i neizgrađeno građevinsko zemljište čija je namjena dokumentima prostornog planiranja predviđeno za izgradnju građevinskih objekata i za javne površine, a u skladu sa Zakonom.

#### Članak 15.

Postupak prodaje građevinskog zemljišta provodi Komisija za prodaju nekretnina. Komisiju čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici koje imenuje Poglavarstvo na rok od 4 godine.

#### Članak 16.

Natječaj za prikupljanje pisanih ponuda radi prodaje nekretnina, raspisuje Općinski načelnik uz pribavljeno mišljenje Mjesnog odbora na čijem se području nalazi nekretnina.

Visinu početne kupoprodajne cijene utvrđuje zaključkom Općinski načelnik, a ne može biti niža od tržišne vrijednosti.

#### Članak 17.

Odluka o raspisivanju natječaja sadrži osobito:

- oznaku i površinu građevinske parcele odnosno nekretnine,
- podatke o osobama koje mogu podnijeti ponudu,
- podatke o opremljenosti parcele,
- ukupnu visinu cijene s posebno naznačenim iznosima vrijednosti zemljišta, troškove pripreme zemljišta za izgradnju,
- početnu cijenu po 1 m<sup>2</sup> parcele odnosno nekretnine
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu u natječaju,
- rok za isplatu, te mogućnosti i uvjete plaćanja u obrocima,
- visinu i način polaganja jamčevine,
- rok za zaključivanje ugovora,
- mjesto i vrijeme utvrđivanja prispjelih ponuda,

Odluka o raspisivanju natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči Općine, te Mjesnih odbora i u lokalnom tisku.

#### Članak 18.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih putem pošte preporučeno ili osobno, u zatvorenoj kuverti s naznakom "ne otvaraj".

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 15 dana.

Prispjele ponude i najpovoljniji ponuditelj utvrdit će se na ročištu Komisije za prodaju nekretnina, koja se ne može održati prije proteka 3 dana od dana proteka roka za podnošenje roka.

U ponudi ponuditelj mora navesti ime i prezime, prebivalište ili boravište, odnosno naziv i sjedište, oznaku građevinske parcele i ponuđenu cijenu, te u ponudu priložiti dokaz o uplaćenju jamčevini.

#### Članak 19.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj, plaća se jamčevina u visini od 1-10% utvrđene početne cijene., a što određuje općinsko poglavarstvo.

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun označen u natječaju, te se obračunava u ukupni iznos cijene, a potvrda o uplati jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

#### Članak 20.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinski načelnik na prijedlog Komisije , cijeneći sve elemente ponude.

#### Članak 21.

Iznimno, nekretnine u vlasništvu Općine Sukošan mogu se prodati izravnom pogodbom i to isključivo za izgradnju ili legalizaciju obiteljskih stambenih objekata radi rješavanja stambenog pitanja , u skladu sa zakonom, slijedećim osobama koje imaju prebivalište na području Općine, a nemaju riješeno stambeno pitanje

1. djeci poginulih branitelja koja nemaju ni drugog roditelja,
2. braniteljima Domovinskog rata
3. hrvatskim ratnim vojnim invalidima Domovinskog rata,
4. obiteljima poginulog, umrloga, zatočenoga ili nestalog hrvatskog branitelja,
5. Osobama koje su započele gradnju ili su već izgradile stambeni objekt prije 15. veljače 1968. godine ( priložiti uvjerenje katastra ),
6. Osobama koje imaju status bivših političkih zarobljenika,
7. Osobama slabog imovnog stanja,
8. Mladim osobama ( mladim obiteljima ) iz članka 24a. ove Odluke, radi legalizacije postojećeg stambenog objekta izgrađenog na zemljištu u vlasništvu Općine Sukošan.

#### Članak 21 a.

„ Iznimno od odredaba članka 21. ove Odluke , članovima obitelji poginulog, umrloga, zatočenoga ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, koji imaju prebivalište na području Općine Sukošan ,može se darovati građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Sukošan, pod uvjetom da nisu ostvarili neko od prava na stambeno zbrinjavanje iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Darovana nekretnina iz prethodnog stavka ne smije se otuđiti 10 godina od dana zaključenja ugovora o darovanju.

Odluku o darovanju nekretnine osobama iz prethodnog stavka donosi načelnik Općine Sukošan“

#### Članak 22.

Izravnom pogodbom može se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni i izgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Općine vlasnicima zgrade koja je izgrađena na građevinskoj parceli u skladu sa prostornim planom ili lokacijskom dozvolom

#### Članak 23.

Izravnom pogodbom može se prodati po utvrđenoj cijeni i građevinsko zemljište u slijedećim slučajevima:

- radi oblikovanja građevinske parcele,

- kao naknada za građevinsko zemljište koje građanin ustupi Općini za njezine potrebe (zamjena nekretnina - besteretno),
- radi izgradnje objekata iz oblasti predškolskog odgoja, školstva, zdravstva, kulture i športa,
- u drugim slučajevima koje utvrđuje Općinski načelnik.

#### Članak 24.

Cijena građevinskog zemljišta koje Općina prodaje izravnom pogodbom osobama iz članka 21. ove Odluke utvrđuje se na slijedeći način:

1. braniteljima Domovinskog rata koji su pristupili u postrojbe oružanih snaga Republike Hrvatske najkasnije do 01. listopada 1991.g. sa sudjelovanjem od najmanje 1 godine, 25% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta,
2. braniteljima Domovinskog rata koji su pristupili u postrojbe oružane snage Republike Hrvatske nakon 01. listopada 1991. godine sa sudjelovanjem od najmanje 2 godine, 50% od utvrđene cijene po m<sup>2</sup> zemljišta,
3. hrvatskim ratnim vojnim invalidima do 50% utvrđenog invaliditeta, 50% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta,
4. hrvatskim vojnim invalidima od 50% do 80% utvrđenog invaliditeta, 15% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta
5. hrvatskim vojnim invalidima od 80% do 100% utvrđenog invaliditeta, besteretno,
6. obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, besteretno,
7. djeci poginulih branitelja koji nemaju ni drugog roditelja, besteretno.
8. osobama koje su započele izgradnju ili su već izgradile stambeni objekt prije 1968. godine – 15% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup>,
9. osobama koje imaju status bivših političkih zatvorenika ( uvjerenje) – 50% od utvrđene tržišne vrijednosti po m<sup>2</sup>,
10. osobama iznimno lošeg imovnog stanja (potrebno mišljenje MO ) – 25% utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup>.
11. mladim osobama iz članka 24a. ove odluke koje su započele izgradnju ili su već izgradile stambeni objekt – 25% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup>.

„Pravo na popust iz stavka 1. ovoga članka može se ostvariti samo u slučaju ako osoba iz članka 21. ove Odluke zemljište kupuje izravnom pogodbom i to isključivo za izgradnju novih odnosno legalizaciju postojećih stambenih objekata kojima se rješava stambeno pitanje uz uvjet da se obveže na ishođenje rješenja o uvjetima građenja, odnosno drugog odgovarajućeg akta u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora za ovo zemljište.

Ukoliko se zemljište kupuje za izgradnju novog stambenog objekta kupac predmetno zemljište ne smije otuđiti najmanje 10 godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora o čemu će se staviti zabilježba u zemljišnim knjigama. U suprotnom kupac je dužan platiti razliku do punog iznosa kupoprodajne cijene.

Ako osobe iz članka 21. ove Odluke nekretninu kupuju putem javnog natječaja nemaju pravo na popust odnosno plaćaju punu cijenu koju su naveli u svojoj ponudi osim u slučaju da se natječu kao osobe iz članka 24.a ove Odluke ( mlade obitelji ).“

#### Članak 24 a.

Iznimno, nekretnine u vlasništvu Općine Sukošan mogu se prodati putem javnog natječaja pod povoljnijim uvjetima mladim osobama i mladim obiteljima s prebivalištem na području Općine Sukošan,

Na natječaj se mogu javiti osobe koje ispunjavaju slijedeće uvjete:

- da budući vlasnik nekretnine nije stariji od 40 godina,
- da u trenutku prijave na natječaj ima prijavljeno stalno boravište na području Općine Sukošan kao i da je u prethodnom razdoblju imao prijavljeno stalno boravište na području Općine Sukošan od najmanje 10 godina.
- da nema riješeno stambeno pitanje odnosno da on ili njegov supružnik nemaju u Republici Hrvatskoj stan ili kuću odnosno odgovarajuće građevinsko zemljište u vlasništvu ili suvlasništvu,
- da on ili njegov supružnik nije imao stan, kuću ili odgovarajuće građevinsko zemljište koje je otuđio ( prodao, darovao i sl.) u zadnjih pet godina.

Osobe koje kupuju građevinsko zemljište pod povoljnijim uvjetima moraju biti punoljetne i imati prebivalište na području Općine Sukošan.

Osobe koje kupe građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, isto zemljište ne mogu prodati ili na bilo koji način otuđiti narednih 10 godina od dana kupnje, što će se regulirati ugovorom, na način da će se zatražiti zabilježba zabrane otuđenja pri Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Zadru.

Ako osoba koja kupi građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, zbog opravdanih razloga mora prodati takvo zemljište, dužna je zemljište prodati Općini Sukošan i to po cijeni po kojoj je i kupio ( cijena s popustom ).

Osoba koja je kupila građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima dužna je u roku od tri godine od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora ishoditi dozvolu za gradnju te započeti izgradnju stambenog objekta. Ukoliko u navedenom roku ne započne izgradnju osoba koja je zemljište kupila po povoljnijim uvjetima dužna je Općini Sukošan platiti razliku do pune tržišne cijene predmetne nekretnine.

Tržišna cijena se utvrđuje u vrijeme plaćanja razlike u cijeni zbog neispunjenja obveze iz prethodnog stavka.

Osobe iz stavka 1. ovoga članka mogu na javnom natječaju kupiti samo jednu nekretninu a pravo na kupnju građevinskog zemljišta pod povoljnijim uvjetima mogu ostvariti samo jednom.

#### Članak 24 b.

Osobe iz članka 24a. ove odluke svoje pravo na popust pri kupnji nekretnina u vlasništvu Općine Sukošan radi rješavanja stambenog pitanja ostvaruju na način da plaćaju 25 % od najpovoljnije ponuđene cijene u provedenom natječajnom postupku.

#### Članak 24 c.

Da bi ostvarile popust na kupoprodajnu cijenu iz članka 24b. kupci su dužni dostaviti Općini Sukošan

- Uvjerenje o prebivalištu izdano od nadležne Policijske uprave,

- Izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da nemaju u Republici Hrvatskoj stan ili kuću odnosno odgovarajuće građevinsko zemljište u vlasništvu ili suvlasništvu.

#### Članak 24 d.

U cilju poticanja razvoja obrta, malog i srednjeg poduzetništva Općina Sukošan može odobriti obročnu prodaju građevinskog zemljišta osobama koje otvaraju obrt ili proširuju postojeće proizvodne kapacitete. Odluku o broju obročnih isplata donosi općinski načelnik.

### IV PRAVO DOGRADNJE, UGOVOR O ORTAŠTVU, DAROVANJE, ZAKUP, SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA, PRAVO ZALOGA

#### Članak 25.

Pravo dogradnje na objektu koji je u vlasništvu Općine Sukošan i fizičkih i pravnih osoba prodat će se suvlasniku objekta neposrednom pogodbom, odnosno suvlasnicima ako između njih postoji suglasnost.

Prodaja prava dogradnje na objektu koji je u vlasništvu Općine Sukošan objavit će se oglasom.

Općinski načelnik može odlučiti da se izvrši prodaja prava dogradnje neposrednom pogodbom i u slučaju iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 26.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se unijeti kao ulog u zajednička ulaganja s trećim, fizičkim ili pravnim osobama.

Odnosi između subjekata zajedničke izgradnje uređuje se prema pravilima ugovora o ortaštvu.

#### Članak 27.

Općina može darovati nekretnine u svom vlasništvu.

#### Članak 28.

Građevinsko zemljište koje je u vlasništvu Općine Sukošan, do provođenja istog njegovoj namjeni, dokumentima prostornog uređenja može se dati u zakup najduže do 30 godina.

Građevinsko zemljište daje se u zakup za obavljanje gospodarske djelatnosti. Zakupac u obavljanju svoje djelatnosti ne smije zagađivati i narušavati izgled okoline i ne smije ometati redovno korištenje susjednog zemljišta.

Građevinsko zemljište daje se u zakup radi poljoprivredne obrade uz zakupninu koja ovisi o položaju i veličini parcele.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Sukošan dano u zakup, ne može se dati u podzakup.

Visinu zakupnine za građevinsko zemljište određuje Općinski načelnik Općine Sukošan svojim zaključkom.

#### Članak 29.

Stvarne služnosti i pravo plodouživanja, upotrebe i prava stvarnog tereta na nekretninama zasnivaju se ugovorom.

Visinu naknade za terete na nekretninama određuje Općinski načelnik Općine Sukošan svojim zaključkom.

### Članak 30.

Radi osiguranja određenog potraživanja, nekretnine mogu biti opterećene pravom zaloga u korist vjerovnika (hipoteka).

Općinski načelnik Općine Sukošan donosi Odluku na kojem će se građevinskom zemljištu zasnovati pravo zaloga.

## V NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE ODLUKA O STJECANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINA

### Članak 31

Općinski načelnik Općine Sukošan odlučuje o prodaji, ugovaranju, ortaštvu, zasnivanju prava gradnje i drugih tereta, zalogu nekretnina kao i stjecanju u smislu članka 3. stavka 2.

Općinski načelnik odlučuje o raspolaganju nekretninama radi zasnivanja služnosti i davanja u zakup istih. Uvjete i postupak davanja nekretnina u zakup određuje općinski načelnik .

Općinsko vijeće Općine Sukošan odlučuje o raspolaganju nekretninama radi darivanja.

Općinski načelnik ovlašćuje se za potpisivanje svih ugovora o stjecanju i raspolaganju nekretninama.

Općinski načelnik podnosi izvješće Općinskom vijeću glede izvršenog prometa nekretnina.

Utvrđivanje elemenata i izradu prijedloga za zaključenje pravnih poslova iz ovog članka obavlja Općinski načelnik.

## VI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 32.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u "Službenom glasniku Općine Sukošan".