

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) i članka 30. Statuta Općine Čeminac („Službeni glasnik“ Općine Čeminac broj 1/18), Općinsko vijeće Općine Čeminac na svojoj 25. sjednici održanoj dana, 08. studenoga 2019. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Čeminac**

#### **Uvodna odredba**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine Čeminac (dalje u tekstu: Općina). Raspolaganje nekretninama i pokretninama u smislu ove Odluke obuhvaća upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Općine i odlučivanje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina u vlasništvu Općine.

##### **Članak 2.**

Imovinom u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik Općine Čeminac (dalje u tekstu: Općinski načelnik). Općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju imovine, a najviše do 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje imovine planirano u Proračunu Općine, a isto je provedeno u skladu sa zakonom i ostalim pozitivnim propisima.

Općinsko vijeće Općine Čeminac (dalje u tekstu: Općinsko vijeće) odlučuje o stjecanju i otuđenju imovine čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna od iznosa prihoda iz stavka 2. ovoga članka.

#### **Raspolaganje imovinom**

##### **Članak 3.**

Općinski načelnik i Općinsko vijeće imovinom Općine raspoložu pažnjom dobrog gospodara po načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti u cilju stvaranja uvjeta za gospodarski razvitak Općine, za osiguranje društvenih, komunalnih i drugih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika Općine.

##### **Članak 4.**

Upravljanje imovinom podrazumijeva umijeće gospodarenja s ciljem očuvanja i povećanja vrijednosti imovine. Stjecanje i otuđivanje imovine obuhvaća prodaju, kupnju, darovanje te zaključivanje drugih pravnih poslova koji važećim propisima nisu zabranjeni, o čemu se donosi pojedinačni akt. Upravljanje, stjecanje i otuđivanje imovine provodi se sukladno zakonskim propisima, Statutom Općine Čeminac i ovom Odlukom.

## Članak 5.

Oblici raspolaganja su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Općine,
- razvrgrnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Općine i drugih osoba,
- zamjena nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama u vlasništvu drugih osoba,
- kupnja nekretnine za korist Općine,
- zakup nekretnina u vlasništvu Općine,
- raspolaganje pokretninama.

## Članak 6.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik.

### 1. Prodaja nekretnine

## Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se javnim natječajem i to javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

Javno prikupljanje ponuda, se provodi kao poziv na predaju ponuda koji je upućen neodređenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima.

## Članak 8.

Obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku i službenom glasniku Općine Čeminac, a oglas o javnom natječaju na web stranicama Općine i na oglasnoj ploči sjedišta Općine.

## Članak 9.

Oglas o javnom natječaju sadržava:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- obavijest da je javni natječaj objavljen na web stranicama Općine,
- podatke o otvaranju ponuda,
- kriterije za izbor ponude,
- kriterije za smanjenje cijene, ako je primjenjivo,
- odredbu da se nekretninama raspolaze u stanju »viđeno-kupljeno«,
- podatke za predaju ponude.

## Članak 10.

U oglasu o javnom natječaju, uz navedeno u članku 9. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadržava osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu odnosno podatke iz sudskog registra i dr.),
- dokaz da nema dugovanja prema Općini Čeminac,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izjavu da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja.

## Članak 11.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu, kako slijedi:

- za nekretnine čija je početna vrijednost do 1.000.000,00 kuna, u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti,
- za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna do 100.000.000,00 kuna, u iznosu od 5% utvrđene početne vrijednosti.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunavati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Općina će vratiti jamčevinu nakon odabira najpovoljnije ponude.

## Članak 12.

Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, odlukom iz čl. 6. st. 1. ove Odluke, imenovat će Povjerenstvo za odabir najpovoljnijeg ponuditelja.

Povjerenstvo obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda te dostavlja prijedlog odluke Općinskom vijeću odnosno Općinskom načelniku.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja ponuda ima tri člana.

## Članak 13.

Najpovoljnijim 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.

## Članak 14.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donijeti će isto tijelo koje donosi odluku iz čl. 6. st. 1. ove Odluke.

## Članak 15.

Općinski načelnik sklopit će u ime Općine ugovor s najboljim ponuditeljem nakon donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

## Članak 16.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj vrijednosti i ukoliko vlasništvo na nekretnini stječe:

- Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine;
- osoba kojoj je dio 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;
- osoba 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 u roku od godine dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishodi građevinsku dozvolu, te
- u drugim slučajevima kada je to propisano zakonom.

## Članak 17.

Iznimno, neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Općine i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.

### 2. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

## Članak 18.

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

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je fizička dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanim zakonom, ako je to gospodarski opravdano za Općinu.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Općine.

Općinski načelnik sklapa ugovor o razvrgnuću.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovoga članka odabrani ovlašteni sudski vještak, obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

### 3. Zamjena nekretnina

## Članak 19.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine.

Općinski načelnik sklapa ugovor o zamjeni.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni odabrani ovlaštteni sudski vještak obaviti će procjenu nekretnina koje se zamjenjuju na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina.

#### 4. Kupnja nekretnina za korist Općine Čeminac

##### Članak 20.

Prije kupnje nekretnine za korist Općine ovlaštteni će sudski vještak obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti i to na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Općine.

Odluku o kupnji donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti. Općinski načelnik sklapa ugovor o kupoprodaji.

Nekretnina se može kupiti na natječaju, a iznimno neposrednom pogodbom, odgovarajućom primjenom odredaba članka 16. i 17. ove Odluke.

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

#### 5. Zakup nekretnina u vlasništvu Općine Čeminac

##### Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu njihova privremenog korištenja.

Nekretnine u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja, ako drugačije nije propisano drugim aktom.

##### Članak 22.

Nekretnine u vlasništvu Općine daju se u zakup javnim natječajem i to javnim prikupljanjem ponuda.

Javno prikupljanje ponuda, se provodi kao poziv na predaju ponuda koji je upućen neodređenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima.

##### Članak 23.

Obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku i službenom glasniku Općine Čeminac, a oglas o javnom natječaju na web stranicama Općine i na oglasnoj ploči sjedišta Općine.

##### Članak 24.

Oglas o javnom natječaju sadržava:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu iznos zakupnine,
- rok za podnošenje ponuda,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- obavijest da je javni natječaj objavljen na web stranicama Općine,
- podatke o otvaranju ponuda,

- kriterije za izbor ponude,
- kriterije za smanjenje zakupnine, ako je primjenjivo,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- podatke za predaju ponude.

#### Članak 25.

U oglasu o javnom natječaju, uz navedeno u članku 24. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadržava osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu odnosno podatke iz sudskog registra i dr.),
- dokaz da nema dugovanja prema Općini Čeminac,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izjavu da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja.

#### Članak 26.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunavati u zakupninu, a ostalim ponuditeljima Općina će vratiti jamčevinu nakon odabira najpovoljnije ponude.

#### Članak 27.

Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik, imenovati će Povjerenstvo za odabir najpovoljnijeg ponuditelja.

Povjerenstvo obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda te dostavlja prijedlog odluke Općinskom vijeću odnosno Općinskom načelniku.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja ponuda ima tri člana.

#### Članak 28.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu zakupninu, 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 zakupninu.

#### Članak 29.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donijeti će isto tijelo koje donosi odluku iz čl. 6. st. 1. ove Odluke.

#### Članak 30.

Općinski načelnik sklopit će u ime Općine ugovor s najboljim ponuditeljem nakon donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

6. Raspolaganje pokretninama

Članak 31.

Odredbe ove odluke analogno se primjenjuju i na raspolaganje pokretnina u vlasništvu Općine.

**Prijelazne i završne odredbe**

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku“ Općine Čeminac.

KLASA: 406-01/19-01/0024

URBROJ: 2100/05-03/19-1

U Čemincu, 08. studenoga 2019. godine

PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Mario Kralj