

Na temelju članka 35. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj: 33/01, 60/01 i 129/05), članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96) te članka 31. Statuta općine Starigrad ("Službeni glasnik" Zadarske županije, br. 16/09), Općinsko vijeće na 04. sjednici održanoj 05. studenog 2009. godine donijelo je:

ODLUKU
o gospodarenju nekretninama u vlasništvu
Općine Starigrad

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

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

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

Članak 2.

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

Članak 3.

Imovinu Općine posebice čine:

- građevinsko zemljište, ostala zemljišta, zgrade, poslovni prostori, autokampovi, javne površine, kao i pripadajuća im prava
- cjelokupna komunalna imovina i sredstva zajedničke potrošnje kao i prava koja im pripadaju.

Članak 4.

Općina Starigrad 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 Starigrad 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 protupravnom cilju zbog kojeg je zakonom ustanovljeno i priznato.

Imovinom u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik u skladu sa zakonom, Statutom Općine Starigrad i ovom Odlukom.

Općinski Načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine Starigrad čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju ili otuđivanju nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 kuna, ako je stjecanje ili otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine Starigrad čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju ili otuđivanju nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća do 1.000.000,00 kuna.

Članak 5.

Na temelju odluka Općinskog vijeća općine Starigrad, Općinski Načelnik upravlja imovinom pažnjom dobrog gospodara na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti u interesu stvaranja uvjeta i drugih socijalnih interesa te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika Općine.

Općinski Načelnik odgovoran je za postupanje sa stvarima u vlasništvu Općine.

Članak 6.

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

Članak 7.

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

Članak 8.

Na imovini općine Općinski Načelnik može zasnivati služnosti, pravo stvarnog tereta i pravo zalogu. Poslove iz stavka 1. i 2. ovog članka Općinski Načelnik obavlja uz uvjete i na način određen zakonom i ovom Odlukom.

Odluku o zaduženju za financiranje izgradnje, dogradnje, rekonstrukcije ili adaptacije objekta te nabavke opreme radi osiguranje trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika proračuna općine donosi Općinski Načelnik na temelju godišnjih planova za pojedina područja u okviru samoupravnog djelovanja Općine.

Članak 9.

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

Općinski Načelnik 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 proizlazi 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.

Članak 12.

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

III KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Članak 13.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Općine Starigrad prodaje se putem javnog natječaja, po tržišnoj cijeni i pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Članak 14.

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

Članak 15.

Postupak prodaje građevinskog zemljišta provodi Općinski Načelnik.

Članak 16.

Natječaj za prikupljanje pismenih ponuda radi prodaje nekretnina, raspisuje Općinski Načelnik.

Visinu početne kupoprodajne cijene utvrđuje zaključkom Općinsko vijeće.

Općina Starigrad može prodati zemljište u svom vlasništvu po tržišnoj cijeni bez provođenja javnog natječaja :

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu sa lokacijskom dozvolom, detaljnim planom uređenja ili drugim

aktom kojim se dozvoljava gradnja, ako taj dio ne prelazi 20% planirane građevinske čestice

- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez akta o građenju ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi akt kojim se dozvoljava gradnja.

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 i troškova za pripremu zemljišta za izgradnju,
- početnu cijenu po 1 m² 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 obavezno na Oglasnoj ploči općine Starigrad, a može se objaviti i na drugi način.

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 ponuda ne može biti kraći od 8 dana.

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

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

Članak 19.

Prilikom podnošenja ponuda za natječaj, plaća se jamčevina u visini od 10% utvrđene početne cijene.

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, cijeneći sve elemente ponude.

Članak 21.

Iznimno, nekretnine u vlasništvu Općine Starigrad mogu se prodati putem javnog natječaja pod povoljnijim uvjetima sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i to isključivo za izgradnju obiteljskih stambenih objekata, u skladu sa zakonom, djeci poginulih branitelja koji imaju prebivalište na području Općine, a nemaju riješeno stambeno pitanje te nemaju osobno ili u prvom nasljednom redu u vlasništvu ili suvlasništvu građevinsko zemljište.

Pod povoljnijim uvjetima kupnje, građevinsko zemljište mogu kupiti i svi građani koji imaju ili su imali prebivalište duže od 15 godine na području općine Starigrad, koji nemaju riješeno stambeno pitanje, nemaju osobno, supružnik, ili u prvom nasljednom redu na području općine građevinsko zemljište u vlasništvu ili suvlasništvu.

Općina Starigrad raspisat će natječaj za prodaju zemljišta isključivo za potrebe osoba iz ovog članka.

Osobe koje kupe građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, isto ne mogu prodati ili na bilo koji način otuđiti narednih dvadesetpet (25) godina od dana kupnje, što će se regulirati ugovorom, na način da će se zatražiti predbilježba pri Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Zadru.

Ako osoba koja kupi građevinsko zemljište po povoljnijim uvjetima, zbog opravdanih razloga želi prodati takvo zemljište, dužna je uplatiti razliku do pune tržišne cijene na žiro račun Općine Starigrad. Općinsko vijeće Općine Starigrad, odlukom će utvrditi da li su razlozi za prodaju opravdani, i izdati suglasnost za prodaju.

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

Članak 22.

Osobe iz čl. 21. ove odluke svoje pravo na kupnju nekretnina u vlasništvu Općine Starigrad pod povoljnijim uvjetima, a radi rješavanja stambenog pitanja ostvaruju na način da imaju pravo na kupnju nekretnine sa popustom na načina da plaćaju 30 % od postignute cijene u provedenom natječajnom postupku.

Kupci nekretnina utvrđeni čl. 21 ove odluke radi ostvarivanja prava na popuste sukladno ovoj odredbi dužni su uz ponudu priložiti slijedeće isprave:

1. Potvrda od Ureda za obranu o statusu iz Domovinskog rata za roditelja.
2. ako podnositelj zahtjeva, supružnik, djeca i oba roditelja nemaju u vlasništvu ili suvlasništvu građevinsko zemljište na području općine Starigrad, dužni su dostaviti od Općinskog suda Zadar potvrdu da nisu evidentirani kao vlasnici nekretnina
3. ako netko ima u vlasništvu ili suvlasništvu zemljište dužan je dostaviti vlastovnicu izdanu od strane ZK odjela Općinskog suda u Zadru, za podnositelja zahtjeva, supružnika, djecu i oba roditelja,

kao i potvrdu Ureda državne uprave da se nekretnine u vlasništvu/suvlasništvu podnositelja zahtjeva, supružnika, djece ili roditelja ne nalaze unutar izgrađene ili neizgrađene građevinske zone utvrđene prostornim planom Općine Starigrad 4. i druge isprave potrebne za provedbu Natječaja.

IV UGOVOR O ORTAŠTVU, ZAKUP, SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA, PRAVO ZALOGA

Članak 23.

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

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

Članak 24.

Građevinsko zemljište koje je u vlasništvu Općine Starigrad, do provođenja istog njegovoj namjeni dokumentima prostornog uređenja, može se dati u najam najduže do 30 godina pod uvjetima utvrđenim zakonom.

Građevinsko zemljište, ako i ostale nekretnine u vlasništvu Općine Starigrad 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 susjedne nekretnine.

Nekretnine u vlasništvu Općine Starigrad date u zakup, ne mogu se dati u podzakup. Visinu zakupnine određuje Općinski Načelnik općine Starigrad svojim zaključkom, nakon provedenog natječajnog postupka.

Članak 25.

Stvarne služnosti i pravo plodouživanja, upotrebe i prava stvarnog tereta na nekretninama zasnivaju se ugovorom sklopljenim sa najpovoljnijim ponuđačem izabranim nakon provedenog postupka javnog natječaja.

Visinu naknade za terete na nekretninama određuje Općinski Načelnik Općine Starigrad svojim zaključkom.

V NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE ODLUKA O STJECANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA

Članak 26.

Općinsko vijeće i Općinski Načelnik odlučuju o prodaji i raspolaganju nekretninama u vlasništvu općine Starigrad, sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i Statutu Općine Starigrad (Službeni glasnik" Zadarske županije, broj 16/09)

VI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Ova odluka stupa na snagu danom objave, a objavit će se u «Službenom glasniku Zadarske županije».

Članak 28.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu općine Starigrad klasa: 940-01/98-01/185; Urbroj: 2198/09-98/01 od dana 08. srpnja 1998. godine.

Klasa: 940-01/09-01/1
Urbroj: 2198/09-1/1-09-1
Starigrad, 05. studenog 2009. godine

Predsjednik Općinskog vijeća:
