

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 32. Statuta općine Čađavica (Službeni glasnik općine Čađavica, br. 7/09 i 3/10), Općinsko vijeće na 15. sjednici održanoj 17. ožujka 2011. godine, donijelo je

**ODLUKU**  
**o gospodarenju nekretninama u vlasništvu**  
**Općine Čađavica**

**I. OSNOVNE ODREDBE**

Članak 1.

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

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 Čađavica preuzela odlukom o diobi imovine bivše Općine Slatina i nekretninama koje je Općina stekla na drugi način.

Članak 3.

Imovinu Općine posebice čine:

-građevinsko zemljište, ostala zemljišta, zgrade, poslovni prostori, javne površine, kao i pripadajuća im prava

-cjelokupna komunalna imovina i sredstva zajedničke potrošnje kao i prava koja im pripadaju.

Članak 4.

Općina Čađavica 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 Čađavica 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 Čađavica i ovom Odlukom.

Općinski Načelnik odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnina Općine Čađavica 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 Čađavica 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 Čađavica, 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 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 upotrebe stvari ili ostvarenja prava koja im pripadaju.

#### Članak 8.

Na imovini općine Općinski Načelnik može zasnivati služnosti, pravo stvarnog tereta i pravo zaloga. 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 Čadavica prodaje se javnim natječajem ili neposrednom pogodbom, 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 Povjerenstvo za prodaju nekretnina davanja u zakup poslovnih prostora i drugih nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) kada se isto prodaje javnim natječajem ili usmenim nadmetanjem. Povjerenstvo iz članka 5. ove Odluke

## Članak 16.

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

Visinu početne kupoprodajne cijene utvrđuje zaključkom Općinsko vijeće.

Općina Čađavica 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 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 obavezno na Oglasnoj ploči općine Čađavica, 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 «Natječaj o prodaji građevinskog zemljišta-ne otvaraj».

Rok za podnošenje ponuda određuje se u natječaju a ne može biti kraći od 15 dana.

Prispjele ponude i najpovoljniji ponuditelj utvrdit će Povjerenstvo koje imenuje Općinski Načelnik.

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. Ponuditelju koji ne uspije u svojoj ponudi, uplaćena jamčevina vratiti će se odmah po okončanju izvršenog odabira najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, u slučaju odustajanja od ponude gubi prava na povrat jamčevine.

Kada ponuditelj koji je podnio najpovoljniju ponudu odustane od ponude, građevinsko zemljište izložiti će se ponovnoj prodaji.

U slučaju da dva ili više ponuditelja daju istu ponudu za istu građevinsku parcelu, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

#### Članak 20.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinski Načelnik, cijeneći sve elemente ponude.

#### Članak 21.

Iznimno, ukoliko se radi o ponuditelju slabog imovnog stanja, odnosno socijalnom statusu ponuditelja, a koji kao dosadašnji najmoprimalatelj ispunjava uvjete za obročnu otplatu ukoliko uspije u nadmetanju te time trajno rješava stambeno pitanje svoje obitelji, isti može podnijeti obrazloženu zamolbu načelniku Općine Čađavica za oslobađanje od uplate jamčevine. Ako načelnik zamolbu ocijeni kao opravdanu, takovom ponuditelju izdat će rješenje o oslobađanju od plaćanja jamčevine koje se dostavlja Povjerenstvu prije održavanja nadmetanja.

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 Čađavica. Općinsko vijeće Općine Čađavica, 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 Čađavica.

#### Članak 22.

Osobe iz čl. 21. ove odluke svoje pravo na kupnju nekretnina u vlasništvu Općine Čađavica pod povoljnijim uvjetima, a radi rješavanja stambenog pitanja ostvaruju na način da imaju pravo na kupnju nekretnine sa popustom na način 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 Čađavica, dužni su dostaviti od Općinskog suda Slatina 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 Slatini, 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 Čađavica
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 Čađavica, 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 Čađavica 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 Čađavica date u zakup, ne mogu se dati u podzakup. Visinu zakupnine određuje Općinski Načelnik općine Čađavica 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 Čađavica 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 Čađavica, 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 Čađavica (Službeni glasnik Općine Čađavica, broj 7/09 i 3/10)

#### VI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 27.

Ova odluka stupa na snagu danom objave, a objavit će se u Službenom glasniku Općine Čađavica.

##### Članak 28.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu općine Čađavica, (Službeni glasnik općine Čađavica broj 1/97.).

#### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ČAĐAVICA

Klasa: 940-01/11-01/04  
Urbroj: 2189/07-01-11-1  
Čađavica, 17. ožujka 2011. godine

Predsjednik  
Općinskog vijeća:

Josip Novosel