

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, 129/00, 144/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 31. Statuta Općine Martijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 10/13, 24/13 i 18/18) Općinsko vijeće Općine Martijanec na svojoj \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2019. godine donosi

**ODLUKU  
O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU  
OPĆINE MARTIJANEC**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom se Odlukom uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine Martijanec, i to:

- nekretninama u vlasništvu Općine;
- pokretninama u vlasništvu Općine;
- dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima čiji je imatelj Općina.

Ova se Odluka ne primjenjuje na zakup i kupoprodaju poslovnih prostora, na zakup javnih i drugih površina, na najam stanova u vlasništvu Općine, na upravljanje imovinom kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno - privatnog partnerstva, na privremeno, odnosno povremeno korištenje nekretnina u vlasništvu Općine Martijanec, na dodjelu nekretnina u vlasništvu Općine na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja projekata i programa od interesa za opće dobro, na upravljanje i korištenje sportskim objektima, na dodjelu prostora mjesnim odborima, na slučajeve raspolaganja nekretninama kroz programe mjera poticanja razvoja gospodarstva na području Općine Martijanec, kao ni na sva druga upravljanja, raspolaganja i korištenja općinskom imovinom koja su uređena posebnim aktima Općine.

**Članak 2.**

Upravljanje imovinom Općine općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Općina Martijanec optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara.

Upravljanje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima podrazumijeva posjedovanje, stjecanje i raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima te ostvarivanje svih upravljačkih i imovinskih prava koja pripadaju dioničarima ili članovima društva sukladno propisima koji uređuju trgovačka društva.

Upravljanje nekretninama i pokretninama podrazumijeva njihovo stjecanje, raspolaganje, davanje u najam, odnosno zakup, korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih prava na tim nekretninama, odnosno pokretninama sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Raspolaganje općinskom imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

Korištenje podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje općinska imovina daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

**Članak 3.**

Tijela nadležna za gospodarenje imovinom u vlasništvu Općine su općinski načelnik i Općinsko vijeće, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Općine, ovom Odlukom i drugim propisima.

**Članak 4.**

Općinski načelnik i Općinsko vijeće gospodare imovinom u vlasništvu Općine Martijanec pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, obrazovni, turistički i kulturni razvoj Općine te radi osiguranja probitka i socijalne sigurnosti stanovnika Općine Martijanec.

## **II. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA**

### **II. a Prodaja nekretnina putem javnog natječaja**

#### **Članak 5.**

Općina može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovom Odlukom izričito drukčije određeno.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka je vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području na kojem se nekretnina nalazi.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuju ovlašteni procjenitelji prema metodama propisanim pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

#### **Članak 6.**

Javni natječaj za prodaju nekretnine može se provesti na dva načina, i to:

- a) usmenim javnim nadmetanjem ili
- b) javnim prikupljanjem pismenih ponuda.

Usmeno javno nadmetanje je postupak u kojem se zainteresirani natjecatelji usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene.

Javno prikupljanje pismenih ponuda je postupak u kojem zainteresirani ponuditelji, temeljem prethodno javno objavljenog poziva upućenog određenom ili neodređenom krugu osoba, svoje ponude dostavljaju na adresu Općine u zatvorenim omotnicama s naznakom „za natječaj – NE OTVARAJ“.

#### **Članak 7.**

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina donosi općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće pod uvjetima utvrđenim zakonom, Statutom Općine, ovom Odlukom i drugim propisima.

Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina iz stavka 1. ovoga članka obavezno sadrži:

- predmet javnog natječaja i vrstu pravnog posla,
- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu kupoprodajnu cijenu odnosno naknadu,
- posebne uvjete javnog natječaja,
- način i mjesto podizanja natječajne dokumentacije,
- način i rok podizanja natječajne dokumentacije,
- način i rok podnošenja ponuda za javni natječaj i
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda.

#### **Članak 8.**

Natječaj provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Martijanec (dalje: Povjerenstvo) čije članove za svaki pojedinačni slučaj imenuje općinski načelnik na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka ima 3 člana.

Administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja nadležno upravno tijelo.

### **Članak 9.**

Javni poziv za usmeno javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje pismenih ponuda obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarsku općinu, površinu, namjenu (ako je određena) te ostale podatke bitne za približnu oznaku nekretnine);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok, adresu i način podnošenja prijave (kod usmenog javnog nadmetanja), odnosno ponuda (kod javnog prikupljanja pismenih ponuda);
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- mjesto, datum i vrijeme održavanja usmenog javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja pismenih ponuda;
- odredbu tko može sudjelovati u usmenom javnom nadmetanju, odnosno javnom prikupljanju pismenih ponuda;
- odredbu da se danom predaje prijave, odnosno ponude smatra dan predaje te prijave ili ponude na adresu Općine, a ako je prijava, odnosno ponuda poslana preporučenom pošiljkom, dan kada je ta prijava, odnosno ponuda predana na poštu;
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine;
- naznaku o mogućnosti pregleda predmetne nekretnine, kao i vremena u kojem zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti pregled;
- odredbu da se nekretninom raspolaže po načelu „viđeno-kupljeno“;
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora sklopiti ugovor o kupoprodaji;
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora uplatiti kupoprodajnu cijenu;
- uputu o dostavi dokumenata koje ponuditelj mora dostaviti za sudjelovanje na javnom natječaju;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne prijave, odnosno ponude neće uzeti u razmatranje;
- odredbu o pravo prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;
- odredbu o pravu prodavatelja da ne izabere niti jednog ponuditelja, u kojem se slučaju javni natječaj poništava.

Javni poziv za usmeno nadmetanje, odnosno javno prikupljanje pismenih ponuda iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi prodaje nekretnine.

### **Članak 10.**

U javnom pozivu za usmeno javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje pismenih ponuda od ponuditelja će se, između ostalog, zatražiti da dostave i:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz odgovarajuće dokaze iz kojih proizlazi vjerodostojnost tih podataka (ime i prezime, odnosno naziv; adresu prebivališta, odnosno sjedišta; OIB; dokaz o upisu u sudski, obrtni ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe);
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji o vlastitom trošku, potvrđuje da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o nepostojanju poreznog duga nadležne Porezne uprave, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana objave javnog poziva;

Provjeru nepostojanja dugovanja ponuditelja prema Općini Martijanec, Povjerenstvo će zatražiti od nadležnog upravnog tijela.

Ako se radi o nekretnini čija je početna cijena utvrđena u iznosu manjem od 50.000,00 kuna, od ponuditelja će se tražiti da dostave samo dokumentaciju propisanu al. 1., 2. i 3. prethodnog stavka ovog članka.

#### **Članak 11.**

Početna cijena nekretnine utvrđuje se na način iz članka 5. stavka 3. ove Odluke.

#### **Članak 12.**

Javni natječaj se objavljuje u javnom glasilu (dnevnom ili tjednom tisku ili u službenom glasilu), na oglasnoj ploči i na web stranici Općine Martijanec, a ako tako odluči tijelo nadležno za raspisivanje javnog natječaja, i u drugim sredstvima javnog priopćavanja.

Objava u javnom glasilu sadrži samo obavijest o objavi javnog natječaja koja ne mora sadržavati cjelokupan tekst natječaja, ali obavezno mora sadržavati napomenu da se cjelovit tekst natječaja nalazi na oglasnoj ploči i web stranici Općine.

#### **Članak 13.**

Pravo podnošenja ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, kao i sve pravne osobe koje imaju registrirano sjedište u Republici Hrvatskoj, odnosno nekoj od država članica Europske unije.

Ostale fizičke i pravne osobe koje ne udovoljavaju uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

#### **Članak 14.**

Rok za podnošenje prijave, odnosno davanje ponuda je 15 dana od dana objave javnog natječaja.

Usmeno javno nadmetanje, odnosno otvaranje pismenih ponuda mora se provesti u roku od najduže 20 dana od isteka roka za podnošenje prijave, odnosno davanje ponuda.

#### **Članak 15.**

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10 % od početnog iznosa kupoprodajne cijene u korist Proračuna Općine.

Odabranom ponuditelju uplaćena će se jamčevina uračunati u ukupnu kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima čije ponude nisu odabrane kao najpovoljnije jamčevina se mora vratiti u roku od 15 dana od dana okončanja postupka javnog natječaja.

Ponuditelj kojem se sukladno prethodnom stavku ovog članka vraća jamčevina, nema pravo na kamatu od njezine uplate na račun Općine pa do trenutka njene isplate.

Postupak javnog natječaja okončava se stupanjem na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluke o poništavanju natječaja.

Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, a koji naknadno odustane od svoje ponude ili od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 16.**

Ponude, odnosno prijave na javni natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili osobno na adresu Općine Martijanec naznačenu u javnom pozivu, u zatvorenoj omotnici s obveznom oznakom „Ponuda/Prijava za natječaj - ne otvaraj“.

Danom predaje prijave, odnosno ponude smatra se dan predaje te prijave/ponude u Općinu, odnosno dan predaje prijave/ponude na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponuda, odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koju su navedeni u tekstu javnog poziva.

#### **Članak 17.**

Poslove provođenja odluke o raspisivanju javnog natječaja, pripreme dokumentacije, objave natječaja, prikupljanja i otvaranja ponuda, kao i poslove javnog nadmetanja obavlja Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke.

O otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja Povjerenstvo sastavlja zapisnik.

Povjerenstvo je prije otvaranja ponuda, odnosno prije početka javnog nadmetanja dužno utvrditi koliko je ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju pristiglo te da li su iste pravodobne. Ponude, odnosno prijave koje nisu predane u za to propisanom roku, neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka.

Nakon što je utvrdilo koje su ponude, odnosno prijave predane u zato propisanom roku, Povjerenstvo će pristupiti otvaranju pristiglih ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom nadmetanju prema redoslijedu njihova prispjeća.

Povjerenstvo je dužno razmotriti pravodobne ponude, odnosno prijave i utvrditi da li iste sadržavaju sve podatke i dokumentaciju propisanu u javnom pozivu (potpune ponude/prijave).

Ponude, odnosno prijave koje nisu potpune neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude, odnosno njihovi podnositelji nemaju pravo sudjelovanja u javnom nadmetanju.

Za onog ponuditelja koji nije pristupio javnom nadmetanju sukladno javnom pozivu, smatra se da je odustao od podnesene prijave i nema pravo sudjelovanja u daljnjem postupku.

#### **Članak 18.**

Ako se javni natječaj provodi javnim prikupljanjem pismenih ponuda, Povjerenstvo je dužno utvrditi rang listu ponuditelja čije su ponude pravodobne i potpune, i to na način da je najviše rangirani onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.

Ako se javni natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, Povjerenstvo će prije početka usmenog nadmetanja odrediti minimalni iznos povećanja ponude. U postupku usmenog nadmetanja Povjerenstvo je dužno utvrditi koji je ponuditelj ponudio najvišu cijenu i sastaviti rang listu ponuditelja, zavisno o visini kupoprodajne cijene koju su isti ponudili.

#### **Članak 19.**

Zapisnik o otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka usmenog javnog nadmetanja s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno eventualno poništenju javnog natječaja, Povjerenstvo je dužno dostaviti općinskom načelniku.

Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

Sastavni dio Zapisnika čine zaključci Povjerenstva po pojedinim točkama, napose o pitanjima iz članka 17. stavka 3. i 6. (nepravodobne i nepotpune ponude) i članka 18. (rang lista ponuditelja) ove Odluke.

#### **Članak 20.**

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda.

U slučaju da u javnom prikupljanju ponuda dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, a ispunjavaju sve uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od tri dana od primitka poziva dostave novu ponudu u kojoj će naznačiti cijenu višu od one istaknute u prvoj ponudi.

Ako ponuditelji iz prethodnog stavka ovog članka ne dostave novu ponudu s višom cijenom, smatra se da i nadalje ostaju kod cijene istaknute u prethodno dostavljenoj ponudi te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona koja je ranije zaprimljena.

Ako ponuditelji iz stavka 3. ovog dostave nove ponude, najpovoljnijim se smatra onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu. Ako i u ovim naknadno dostavljenim ponudama više ponuditelja ponudi istu cijenu, ti će se ponuditelji pozvati na javno nadmetanje koje se provodi sukladno čl. 18. st. 2. ove Odluke.

#### **Članak 21.**

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja za prodaju nekretnina donosi općinski načelnik ili Općinsko vijeće, sukladno svojim ovlastima propisanim zakonom i Statutom Općine Martijanec.

#### **Članak 22.**

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Općine Martijanec sklopit će općinski načelnik najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### **Članak 23.**

Ako kupac ne sklopi kupoprodajni ugovor u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz članka 22. ove Odluke, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora.

Ako kupac, sukladno prethodnom stavku ovog članka, odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora, nadležno će tijelo, pod uvjetom da postoje druge pravodobne i potpune ponude, staviti izvan snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti novu kojom će se, sukladno članku 20. ove Odluke, utvrditi drugi najpovoljniji ponuditelj i isti pozvati na sklapanje kupoprodajnog ugovora.

Ako ne postoje druge potpune i pravodobne ponude osim one kupca iz stavka 1. ovog članka, nadležno će tijelo staviti van snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti odluku kojom će se cjelokupni postupak javnog natječaja poništiti.

Najpovoljnijem ponuditelju koji je odustao od sklapanja kupoprodajnog ugovora, jamčevina se neće vratiti.

#### **Članak 24.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Iznimno od st. 1. ovog članka, na obrazloženi zahtjev kupca, a zbog socijalnih i drugih opravdanih razloga, tijelo iz čl. 21. ove Odluke može odobriti obročnu otplatu kupoprodajne cijene, i to najviše do 12 jednakih mjesečnih obroka.

U slučaju da kupac ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz stavka 1. ovog članka, odnosno, u slučaju da mu je odobrena obročna otplata iz st. 2. ovog članka, ako ne plati pravodobno dva uzastopna obroka, isti će se pisanim putem pozvati na uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene u daljnjem roku od najviše 30 dana od dana primitka obavijesti.

Ako kupac ni u naknadno mu ostavljenom roku iz prethodnog stavka ovog članka ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 4. ovog članka, kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu, a Općina ga može teretiti i za naknadu štete (materijalnu i nematerijalnu) koja bi mu takvim postupanjem kupca nastala.

#### **Članak 25.**

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Općina Martijanec izdati kupcu tabularnu izjavu radi uknjižbe njegova prava vlasništva kupljene nekretnine u zemljišnu knjigu nadležnog suda tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

#### **Članak 26.**

U slučaju da nitko ne podnese prijavu za sudjelovanje u usmenom javnom nadmetanju, odnosno ne dostavi ponudu u postupku javnog prikupljanja pismenih ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu utvrđenu na način propisan čl. 5. st. 3. ove Odluke, Općina može još jednom ponoviti natječaj s istom početnom cijenom.

Ako se niti u sljedećem javnom natječaju nekretnina ne proda, Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik može:

- donijeti odluku o sniženju početne cijene za najviše 10% i/ili
- donijeti odluku o mogućnosti obročne otplate cijene s rokom otplate dužim od onog propisanog člankom 24. stavak 1. ove Odluke i raspisati novi javni natječaj s tako utvrđenom početnom cijenom i načinom, odnosno rokovima plaćanja.

Općinsko vijeće može, sukladno st. 2. ovog članka, raspisivati javni natječaj sa sniženom početnom cijenom sve dok se predmetna nekretnina ne proda.

## **II. b Prodaja nekretnina izravnom pogodbom**

#### **Članak 27.**

Nekretnine u vlasništvu Općine Martijanec mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnog pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Odredbe iz st. 1. ovog članka ne odnose se na slučajeve kada pravo vlasništvo na nekretninama u vlasništvu Općine stječe Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u isključivom ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave), ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja (izravnog pogodbom) u sljedećim slučajevima:

- kada vlasništvo stječe osoba kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevinske čestice,

- kada vlasništvo stječe 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 se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu, pri čemu Općina Martijanec upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,
- kada vlasništvo stječe osoba koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Općine Martijanec te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,
- kada vlasništvo poslovnog prostora stječe sadašnji zakupnik ili korisnik koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanima mjerodavnim zakonskim propisima i posebnoj odluci Općine,
- u drugim zakonom propisanom slučajevima.

#### **Članak 28.**

Povodom zahtjeva zainteresirane osobe, odluku o prodaji nekretnina izravnom pogodbom donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke.

Na sklapanje kupoprodajnog ugovora i plaćanje kupoprodajne cijene za nekretnine prodane izravnom pogodbom, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 22. - 25. ove Odluke.

## **II. c Darovanje nekretnina**

#### **Članak 29.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati Republici Hrvatskoj, drugim jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama ako je to propisano posebnim zakonom.

#### **Članak 30.**

Nekretnine iz članka 29. stavka 1. ove Odluke mogu se naročito darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane Vlade RH, odnosno nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenja programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, groblja, za izgradnju sportskih objekata i drugih sličnih projekata i
- izvršenja obveza Općine Martijanec.

#### **Članak 31.**

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 29. ove Odluke koji se dostavlja na adresu Općine. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

Uz zahtjev za darovanje nekretnine, podnositelj mora priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrdu o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- izjavu da se odriče svih potraživanja prema Općini Martijanec nastalih do dana potpisivanja ugovora o darovanju;
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva;
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru,
- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijsku dozvolu ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru,
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju po zahtjevu Općine.

Provjeru nepostojanja dugovanja podnositelja zahtjeva prema Općini Martijanec, Povjerenstvo će zatražiti od nadležnog upravnog tijela Općine.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za dostavu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

#### **Članak 32.**

Po zaprimljenom potpunom zahtjevu za darovanje nekretnine u vlasništvu Općine Martijanec i izvršenoj procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke će iznijeti svoje mišljenje o opravdanosti darovanja te isto, zajedno s prijedlogom odluke o darovanju nekretnine, odnosno prijedlogom odluke o odbijanju zahtjeva za darovanje, dostaviti općinskom načelniku.

#### **Članak 33.**

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje, sukladno članku 5. stavku 3. ove Odluke.

#### **Članak 34.**

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine Martijanec, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine, donosi Općinsko vijeće.

#### **Članak 35.**

Nekretnina u vlasništvu Općine ne može se darovati ukoliko osoba iz članka 29. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini Martijanec, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

#### **Članak 36.**

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine Martijanec, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine,
- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,

- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom osobe iz članka 29. ove Odluke,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine Martijanec, koja zabiljezba otuđenja i opterećenja se mora upisati u zemljišne knjige nadležnog suda,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja osobe iz članka 29. ove Odluke prema Općini Martijanec na dan potpisivanja ugovora o darovanju te klauzulu kojom se osoba iz članka 29. ove Odluke odriče navedenih potraživanja prema Općini Martijanec, kao i eventualno kasnije ustanovljenih potraživanja prema Općini Martijanec koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

### **Članak 37.**

Na sklapanje ugovora o darovanju na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

#### **Članak 37.a**

Ako drugačije nije uređeno mjerodavnim zakonskim propisima, odredbe ove Odluke o darovanju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju i na slučajeve prijenosa prava vlasništva na nekretninama bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Osobama javnog prava iz st. 1. ovog članka smatraju se Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te pravne osobe u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Infrastrukturnim građevinama iz st. 1. ovog članka smatraju se građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture, za čiju izgradnju je utvrđen interes Republike Hrvatske prema Zakonu o izvlaštenju ili prema posebnom zakonu, kao što su ceste, vodne građevine, komunalni objekti, željeznička infrastruktura i slično.

## **II. d Zamjena nekretnina**

### **Članak 38.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, odnosno iznimno, kada Općina ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine, izravnom pogodbom.

Posebnim interesom Općine iz st. 1. ovog članka napose se smatra realizacija projekata od gospodarskog i socijalnog interesa za Općine Martijanec.

Mišljenje o postojanju posebnog interesa iz prethodnog stavka ovog članka i postupku zamjene nekretnina (putem javnog natječaja ili izravnom pogodbom) daje Povjerenstvo iz čl. 8. ove Odluke.

### **Članak 39.**

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu, sukladno članku 5. stavku 3. ove Odluke.

Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se mora isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

#### **Članak 40.**

Odredbе o obvezi provođenja javnog natječaja se ne odnose na slučajeve kada se radi o zamjeni nekretnina između Općine Martijanec i Republike Hrvatske, odnosno drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, ako je zamjena nekretnina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine Martijanec.

#### **Članak 41.**

Odluku o zamjeni nekretnina u vlasništvu Općine Martijanec, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za zamjenom, ovisno o vrijednosti konkretne nekretnine, donosi tijelo iz članka 21. ove Odluke, po prethodno pribavljenom mišljenju iz čl. 38. st. 3. ove Odluke.

Neovisno o prethodnom stavku ovog članka, ako se zamjena nekretnina vrši bez prethodno provedenog postupka javnog natječaja, dakle izravnom pogodbom, odluku o zamjeni donosi Općinsko vijeće.

#### **Članak 42.**

Na sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

## **II. e Razvrnuće suvlasničke zajednice**

#### **Članak 43.**

Suvlasnička zajednica između Općina Martijanec i drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na nekretninama, razvrnut će se geometrijskom diobom nekretnine, uvijek kada je to moguće.

Suvlasnička zajednica iz st. 1. ovog članka može se razvrnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kada je geometrijska dioba moguća, kao i onda kada se ne radi o slučajevima razvrnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo iz čl. 44. ove Odluke ocijeni da je to gospodarski opravdano za Općinsko vijeće.

Mišljenje o gospodarskoj opravdanosti razvrnuća suvlasničke zajednice isplatom po tržišnoj vrijednosti prethodno daje Povjerenstvo iz čl. 8. ove Odluke.

#### **Članak 44.**

Odluku o razvrnuću i načinu razvrnuća donosi te sporazum o razvrnuću u ime Općine sklapa općinski načelnik.

#### **Članak 45.**

Prije donošenja odluke iz čl. 44. ove Odluke, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, sukladno čl. 5. ove Odluke.

## **II. f Stjecanje nekretnina**

#### **Članak 46.**

Općina Martijanec može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad ošasnom imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

#### **Članak 47.**

Općina Martijanec može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes.

Mišljenje o postojanju interesa iz prethodnog stavka ovog članka daje Povjerenstvo iz čl. 8. ove Odluke.

Prije kupnje nekretnine iz st. 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom čl. 5. ove Odluke.

Ako nekretninu nije moguće kupiti po cijeni utvrđenoj na način propisan prethodnim stavkom ovog članka iz razloga što prodavatelj potražuje višu cijenu, Povjerenstvo iz čl. 8. ove Odluke daje mišljenje o prihvatljivosti i opravdanosti tako uvećane kupoprodajne cijene.

Po prethodno pribavljenom mišljenju Povjerenstva, odluku o kupnji nekretnine donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

Ugovor o kupoprodaji sklapa općinski načelnik.

Općina Martijanec nekretnine može kupiti u postupku javne dražbe ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine.

#### **Članak 48.**

Općina Martijanec može stjecati nekretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

Mišljenje o opravdanosti prijema daje Povjerenstvo iz čl. 8. Ove Odluke, a odluku o prijemu donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke, ovisno o vrijednosti predmetne nekretnine.

## **II. g Evidencija nekretnina**

#### **Članak 49.**

Nadležno upravno tijelo Općine Martijanec dužno je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Općine, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Općine.

## **III. DRUGA STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

### **III. a Služnosti**

#### **Članak 51.**

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati između Općine i stjecatelja prava stvarne služnosti ako se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

- ako je to nužno za bolje i korisnije gospodarenje povlasnom nekretninom,
- ako se time bitno ne ograničava korištenje poslužne nekretnine koja je u vlasništvu Općine,
- ako se aktom o zasnivanju služnosti, odredi isplata naknade Općini.

Osnivanje prava stvarne služnosti provodi se izravnim pregovorima, povodom prijedloga zainteresirane osobe koja dokaže ispunjenje uvjeta iz st. 1. ovog članka.

Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj u slučaju kada se procjeni da za osnivanje tog prava postoji interes najmanje dva korisnika.

Prethodni stavci ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na slučaj zasnivanja osobne služnosti.

#### **Članak 52.**

Odluku o osnivanju prava služnosti donosi općinski načelnik.

Odluka iz st. 1. ovog članka mora, između ostalog sadržavati visinu naknade za osnivanje prava služnosti, kao i sadržaj tog prava.

#### **Članak 53.**

Naknada za osnivanje prava služnosti utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Pored naknade za osnivanje prava služnosti, ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak sudskog vještaka.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ako je stjecatelj prava služnosti osoba javnog prava, a služnost se zasniva radi izgradnje infrastrukturnih građevina, stjecatelj nije dužan plaćati naknadu za osnovanu služnost, sukladno zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Neovisno o slučajevima uređenima u st. 3. ovog članka, općinski načelnik može odlučiti da je nositelj tog prava oslobođen od plaćanja naknade, ako se radi o osnivanju služnosti u javnom interesu, odnosno od interesa za Općinu i građane Općine Martijanec.

#### **Članak 54.**

Temeljem odluke o osnivanju prava služnosti iz čl. 52. ove Odluke, Općina i stjecatelj prava služnosti sklapaju ugovor kojim uređuju svoja međusobna prava i obveze.

### **III. b Pravo građenja**

#### **Članak 55.**

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Martijanec osniva se putem javnog natječaja.

Iznimno od st. 1. ovog članka, pravo građenja se može osnovati neposrednom pogodbom, u slučajevima propisanim zakonom i čl. 27. st. 2. ove Odluke.

Na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje uređuju prodaju nekretnina.

Osim podataka propisanih člankom 9. ove Odluke primjenjivih u slučaju osnivanja prava građenja, javni poziv za javno prikupljanje ponuda mora sadržavati:

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost tijela, iz čl. 56. st. 1. ove Odluke, koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela iz prethodne alineje ovog stavka, ugovor smatra raskinutim po sili zakona;
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- odredbu da se ugovor o pravu građenja kojim je propisana obveza plaćanja naknade za osnovano pravo građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu koji sadrži *clausulu exequendi*;

- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora;
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Općini Martijanec prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

#### **Članak 56.**

Odluku o osnivanju prava građenja donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva pravo građenja.

Tržišna vrijednost prava građenja je iznos naknade koji je nositelj prava građenja dužan plaćati Općini, a utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Odluka iz st. 1. ovog članka mora, između ostalog, sadržavati visinu naknade za osnovano pravo građenja.

#### **Članak 57.**

Temeljem odluke o osnivanju prava građenja iz čl. 56. ove Odluke, Općina i nositelj prava građenja sklapaju ugovor kojim uređuju svoja međusobna prava i obveze.

Između ostalog, ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu:

- da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku, bez obveze Općina Martijanec da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova izvršenih do raskida ugovora;
- da Općina ima pravo na jednostrani raskid ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je predmet ovrhe navedeno pravo građenja;
- kojom nositelj prava građenja dozvoljava Općini da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja po isteku roka na koji je to pravo osnovano, kao i u slučaju raskida ugovora iz bilo kojeg razloga.

#### **Članak 58.**

Nositelj prava građenja dužan je Općini plaćati naknadu za osnovano pravo građenja, osim ako ovom Odlukom nije drugačije određeno.

Naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, plaća se u jednakim godišnjim obrocima.

Prvi obrok naknade iz st. 2. ovog članka mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.

Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojem nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo građenja je sastavni dio ugovora.

Neovisno o prethodnim stavcima ovog članka, nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja platiti i jednokratno.

Naknada za osnovano pravo građenja čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna, mora se platiti jednokratno, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja.

#### **Članak 59.**

Iznimno, pravo građenja može se osnovati i bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina, u skladu sa zakonom kojim se uređuju imovinskopравни odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Na određivanje pojma infrastrukturnih građevina i osoba javnog prava iz prethodnog stavka ovog članka, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe čl. 37.a ove Odluke.

Osim slučajeva propisanih st. 1. ovog članka, pravo građenja se može osnovati i bez naknade kada se isto osniva u korist pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općina Martijanec, odnosno pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i kada je to potrebno radi realizacije projekata od strateške važnosti za Općinu kojih projekata su te pravne osobe nositelji.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka, odluku o pravu građenja uvijek donosi Općinsko vijeće, neovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj je to pravo osnovano.

### **III. c Založno pravo**

#### **Članak 60.**

Osnivanje založnog prava (hipoteke) pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu Općine.

Pod interesom Općine iz stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretninama u vlasništvu Općine donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva založno pravo.

## **IV. ZAKUP ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

#### **Članak 61.**

Neizgrađeno građevinsko zemljište, koje se, sukladno mjerodavnim zakonskim propisima, mora održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, kao i poljoprivredno zemljište u svom vlasništvu (u daljnjem tekstu: poljoprivredno zemljište), Općina može dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju.

Pravnim i fizičkim osobama se u zakup može dati i ostalo neizgrađeno građevinsko zemljište, koje je sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene, a koje se, za razliku od zemljišta iz st. 1. ovog članka, može koristiti i u druge gospodarske svrhe, različite od poljoprivredne proizvodnje (dalje: neizgrađeno građevinsko zemljište).

Zemljište iz prethodnih stavka ovog članka u zakup se može dodijeliti sve do njegovog privođenja namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja, odnosno lokacijskom dozvolom.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi rješenje o uvjetima građenja, lokacijsku dozvolu i/li bilo koji drugi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme; radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog

prostora i radi uređenja i korištenja zemljišta za prodajnu namjenu, otvoreni skladišni prostor i slične namjene, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa.

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, poseban uvjet javnog natječaja je izrada skice izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geodetu.

#### **Članak 62.**

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja.

Natječaj iz prethodnog stavka ovog članka se provodi odgovarajućom primjenom odredbi ove Odluke o provođenju natječaja za prodaju nekretnina.

Odluku o davanju u zakup donosi općinski načelnik.

#### **Članak 63.**

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Općine dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup bez posebne suglasnosti Općine.

#### **Članak 64.**

Ugovorom o zakupu zemljišta detaljno se uređuju međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Ugovor iz prethodnog stavka ovog članka se zaključuje najduže na rok od 5 godina, u obliku ovršne isprave solemnizirane od strane javnog bilježnika.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju neplaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup bez suglasnosti Općine te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

#### **Članak 65.**

Zakupac se uvodi u posjed danom zaključenja ugovora, ako ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

#### **Članak 66.**

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina postignuta javnim natječajem.

Početna cijena zakupnine za poljoprivredno zemljište utvrđuje se na sljedeći način:

Red. br.	STANJE ZEMLJIŠTA	PERIOD BEZ NAKNADE	GODIŠNJA NAKNADA kn/m <sup>2</sup>
1.	Obraslo višegodišnjim raslinjem i onečišćeno smećem ili građevinskim otpadom	5	0,03
2.	Obraslo višegodišnjim raslinjem	3	0,03
3.	Zakorovljeno i neobrađeno u prethodnom vegetativnom razdoblju	1	0,03
4.	Obrađeno i privedeno kulturi	0	0,03

Početna cijena zakupnina za neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem se obavlja gospodarska djelatnosti utvrđuje se na način određen čl. 5. st. 3. ove Odluke.

#### **Članak 67.**

Danom isteka ili raskida ugovora o zakupu zemljišta, zakupnik je dužan predati Općini u posjed predmetno zemljište.

Ako se na poljoprivrednom zemljištu u trenutku isteka ili raskida ugovora nalazi jednogodišnja poljoprivredna kultura, zakupac ima pravo koristiti zemljište do skidanja te kulture.

#### **Članak 68.**

Prestankom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište bez prava na naknadu uložениh sredstava ili naknadu štete.

## **V. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE**

#### **Članak 69.**

Općina Martijanec može ustanovama kojima je osnivač i trgovačkim društvima u svom isključivom ili pretežitom vlasništvu (dalje: pravne osobe) dati na korištenje nekretnine u svojem vlasništvu bez provedbe javnog natječaja.

Nekretnine iz st. 1. ovog članka pravnim se osobama daju na korištenje na njihov obrazloženi zahtjev radi obavljanja djelatnosti radi kojih su te pravne osobe osnovane.

Odluku iz stavka 1. ovog članka donosi Općinsko vijeće.

Ugovor o upravljanju i korištenju nekretnine u ime Općine sklapa općinski načelnik.

#### **Članak 70.**

Nekretninom u smislu članka 69. ove Odluke smatra se zemljišna čestica zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (zemljište, zgrada, pomoćne građevine, drveće i drugi nasadi i slično).

Korištenje nekretninama iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva upravljanje i korištenje uređajima i opremom, kao i svim drugim pripadajućim dijelovima nekretnina koje u graditeljskom i funkcionalnom smislu čine njezin neodvojivi dio.

#### **Članak 71.**

Općina može posebnom odlukom posebni dio nekretnine iz članka 69. ove Odluke koji čini samostalnu uporabnu cjelinu izuzeti iz upravljanja i korištenja ustanove ili trgovačkog društva te njime raspolagati u skladu s ovom Odlukom.

Odluku iz prethodnog stavka ovog članka donosi tijelo iz čl. 21. ove Odluke, ovisno o procijenjenoj vrijednosti posebnog dijela nekretnine.

#### **Članak 72.**

Pravne osobe dužne su koristiti nekretnine iz članka 69. ove Odluke radi obavljanja djelatnosti radi kojih su osnovane, vodeći računa da se tijekom njihova korištenja očuvaju i unapređuju temeljni zahtjevi za građevine, energetska svojstva zgrade, nesmetan pristup i kretanje u građevini, a osobito:

- organizirati tekuće i investicijsko održavanje,
- organizirati poduzimanje hitnih i nužnih popravaka,
- osigurati predmetnu nekretninu,
- najmanje jednom godišnje obavljati preventivni godišnji pregled nekretnina, o tome sastaviti zapisnik te Općini predložiti održavanje nekretnina te poduzimanje odgovarajućih mjera i radnji,
- najkasnije do 30. listopada tekuće godine izraditi i Općini dostaviti izvješće o izvršavanju prava i obveza iz ugovora o upravljanju nekretninama za tekuću proračunsku godinu, a osobito izvješće o održavanju nekretnina sa svim financijskim pokazateljima,
- najkasnije do 30. listopada tekuće godine izraditi i Općini dostaviti prijedlog plana i programa održavanja nekretnina za narednu proračunsku godinu s predvidivim troškovima njegove realizacije,

- obavljati tehnički nadzor nad izvršenjem radova izuzev kad je po posebnom zakonu potrebno organiziranje stručnog nadzora od za to ovlaštenih osoba,
- voditi evidenciju održavanja nekretnina.

### **Članak 73.**

Pravne osobe nekretnine koriste i njima upravljaju u skladu s njihovom namjenom i sklopljenim ugovorom.

Pravne osobe mogu dio nekretnine iz čl. 69. ove Odluke koji im nije potreban radi obavljanja vlastite djelatnosti, samo iznimno i uz prethodnu suglasnost općinskog načelnika, dati u zakup ili na privremeno korištenje drugim pravnim i fizičkim osobama.

Na postupak davanja u zakup, odnosno privremeno korištenje, na odgovarajući se način primjenjuju odluke temeljem kojih Općina Martijanec daje svoj poslovni prostor u zakup, odnosno na privremeno korištenje, osim ako za konkretan slučaj nije što drugo propisano.

Visinu zakupnine, odnosno naknade za privremeno korištenje nekretnine, pravne osobe iz čl. 69. st. 1. ove Odluke mogu propisati samostalno svojim aktima, vodeći računa o uređenosti, odnosno opremljenosti prostora, lokaciji, njegovoj namjeni i dr.

Prihode ostvarene na temelju prethodnog stavka ovog članka, pravna osoba koja upravlja konkretnom nekretninom dužna je koristiti isključivo za podmirenje troškova iz čl. 75. i 76. ove Odluke.

### **Članak 74.**

Pravne osobe iz čl. 69. st. 1. ove Odluke ne plaćaju naknadu za korištenje dodijeljene im nekretnine.

Sva ulaganja koja bi pravne osobe izvršile u nekretninu koja im je dodijeljena na korištenje, ostaju vlasništvo Općine, bez obveze da se ista naknade (refundiraju) pravnoj osobi koja ih je izvršila.

### **Članak 75.**

Redovite troškove vezane za predmetnu nekretninu, i to:

- troškove tekućeg održavanja nekretnine,
  - režijske i komunalne troškove vezane za predmetnu nekretninu (električna energija, plin, voda, komunalna naknada i sl.),
  - troškove održavanja zelenih površina,
  - troškove hitnih i nužnih popravaka vezane za tekuće održavanje nekretnine,
  - troškove popravaka izazvane krivnjom pravne osobe koja upravlja nekretninom,
  - troškove osiguranje,
  - i dr.
- snose pravne osobe koje upravljaju nekretninom.

Pravne osobe mogu dio troškova iz prethodnog stavka ovog članka ugovorom prenijeti na zakupoprimce i korisnike samostalnih uporabnih cjelina, ako je dio nekretnine dan u zakup, odnosno na privremeno korištenje.

### **Članak 76.**

Izvanredne troškove vezane za predmetnu nekretninu, i to:

- tzv. velikih popravaka,
- izvođenja građevinskih i drugih radova kojima se utječe na ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevine ili se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima (dograđivanje, promjena namjene i sl.),
- izvanredno održavanje koje je posljedica nekog izvanrednog događaja (potres, požar, prekomjeren utjecaj vremenskih nepogoda i sl.),

– i dr.

primarno imaju snositi pravne osobe koje upravljaju nekretninom iz prihoda ostvarenih od zakupnine, odnosno naknade za korištenje prostora od strane trećih osoba.

Ako se na način opisan u prethodnom stavku ovog članka ne mogu u cijelosti namiriti potrebni izvanredni troškovi, iste je dužna snositi Općina.

Organiziranje provođenja radova iz stavka 1. ovog članka, izgradnju, dogradnju i/ili rekonstrukciju nekretnine, Općina može posebnim ugovorom ili posebnom odredbom ugovora o upravljanju povjeriti pravnoj osobi koja upravlja nekretninom.

Na pojam tekućeg održavanja i tzv. velikih popravaka na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Odluke o zakupu i korištenju poslovnih prostora Općine Martijanec.

## **VI. STJECANJE I RASPOLAGANJE POKRETNINAMA**

### **VI. a Prodaja pokretnina u vlasništvu Općine**

#### **Članak 77.**

Pokretnine u svom vlasništvu Općine Martijanec može prodati na temelju javnog natječaja ili izravnom pogodbom, ovisno o procijenjenoj vrijednosti pojedine pokretnine, odnosno ukupnoj vrijednosti pokretnina kojima se raspolaže kao cjelinom (dalje: pokretnine).

Neovisno o načinu prodaje, Općina može prodati pokretnine u svom vlasništvu samo uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti predmetnih pokretnina utvrđenoj sukladno čl. 5. ove Odluke.

#### **Članak 78.**

Javni natječaj se provodi u onim slučajevima kada procijenjena vrijednost pokretnina prelazi iznos od 50.000,00 kuna.

Općinski načelnik može odlučiti da se, ovisno o okolnostima svakog konkretnog slučaja, napose kada postoji više zainteresiranih, javni natječaj provodi i u onim slučajevima kada vrijednost pokretnina ne prelazi iznos iz prethodnog stavka ovog članka.

#### **Članak 79.**

Na postupak provođenja javnog natječaja za prodaju pokretnina u vlasništvu Općine, donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje kupoprodajnog ugovora i dr., na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na prodaju nekretnina.

### **VI. b Darovanje**

#### **Članak 80.**

Pokretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati pravnim i fizičkim osobama, ako to darovanje ima humanitarni karakter, odnosno ako je isto dano u kulturne, znanstvene, obrazovne, socijalne, zdravstvene ili druge svrhe koje su u općem interesu građana.

Na postupak darovanja se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na darovanje nekretnina.

## **VI. c Stjecanje pokretnina**

### **Članak 81.**

Općina Martijanec može stjecati pokretnine kupnjom, prihvatom dara, stjecanjem u ovršnom postupku, kao i na svaki drugi zakonom propisan način.

### **Članak 82.**

Općina Martijanec može stjecati pokretnine kupnjom na temelju provedenog postupka javne nabave, uređenog mjerodavnim zakonskim propisima i internim aktima Općina.

### **Članak 83.**

Općina Martijanec može stjecati pokretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

### **Članak 84.**

Na druge postupke raspolaganja i stjecanja pokretnina koji nisu uređeni čl. 77. – 83., na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koji se odnose na raspolaganje i stjecanje nekretnina.

## **VII. STJECANJE I PRODAJA DIONICA**

### **VII. a Načini prodaje dionica**

#### **Članak 85.**

Dionice u vlasništvu Općine Martijanec mogu se prodati:

- javnim natječajem;
- ponudom dionica na uređenom tržištu kapitala;
- prihvatom ponude u postupku preuzimanja dioničkih društava;
- prijenosom dionica manjinskih dioničara (*squeeze out*);
- neposrednom prodajom;
- povećanjem temeljnog kapitala društva i
- na drugi zakonom propisan način.

Prodaja dionica može se provesti i kombinacijom više načina prodaje iz st. 1. ovog članka.

Odluku o prodaji, načinu prodaje, uvjetima prodaje i početnoj cijeni dionica, neovisno o njihovoj vrijednosti, donosi Općinsko vijeće.

### **VII. b Prodaja dionica putem javnog natječaja**

#### **Članak 86.**

Dionice koje nisu uvrštene na uređeno tržište kapitala prodaju se putem javnog natječaja.

#### **Članak 87.**

Početna cijena dionica utvrđuje se nakon provedenog postupka procjene vrijednosti predmetnih dionica po za to ovlaštenoj osobi.

Ovlaštenom osobom iz stavka 1. ovog članka smatra se svaka ona osoba koja ima odobrenje za obavljanje poslova savjetovanja o strukturi kapitala, poslovnim strategijama i srodnim pitanjima, kao i

savjetovanja i usluga vezanih uz spajanja i stjecanja udjela u društvima sukladno propisima koji uređuju tržište kapitala.

#### **Članak 88.**

Općina može, u slučajevima kada je to potrebno, napraviti analizu financijskog, pravnog i organizacijskog položaja društva te, uz osobu iz čl. 87. st. 2., radi procjene vrijednosti društva čije dionice prodaje, angažirati i pravnog savjetnika i revizorsko društvo, a po potrebi i stručnjake koji raspolažu posebnim znanjima specifičnima za predmet poslovanja društva o kojem je u konkretnom slučaju riječ (*due diligence*).

#### **Članak 89.**

Ako u provedenom postupku javnog natječaja nijedan ponuditelj ne ponudi početnu cijenu, tijelo iz čl. 85. st. 3. ove Odluke može odlučiti da se javni natječaj ponovi s novom početnom cijenom ili može prihvatiti ponudu onog ponuditelja koji je istaknuo najvišu cijenu u provedenom postupku, pod uvjetom da ta početna, odnosno ponuđena cijena nije više od 10% niža od početne cijene utvrđene na način iz čl. 87. ove Odluke.

#### **Članak 90.**

Na postupak javnog natječaja za prodaju dionica, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine.

### **VII. c Prodaja dionica na uređenom tržištu kapitala**

#### **Članak 91.**

One dionice Općine koje su uvrštene na uređeno tržište kapitala, prodat će se na uređenom tržištu kapitala putem ovlaštenog investicijskog društva.

#### **Članak 92.**

Početna cijena dionica iz čl. 91. ove Odluke utvrđuje se kao prosječna cijena ponderirana količinom svih transakcija predmetnim dionicama sklopljenima na uređenom tržištu kapitala sedam dana prije davanja naloga za prodaju investicijskom društvu.

Ako se dionicama nije trgovalo u razdoblju iz st. 1. ovog članka, početna cijena se utvrđuje za razdoblje od sedam dana od zadnjeg trgovinskog dana kada se predmetnim dionicama trgovalo.

#### **Članak 93.**

U slučaju da se u roku od 5 trgovinskih dana ne realizira prodaja dionica po utvrđenoj početnoj cijeni iz čl. 92. ove Odluke, svakih 5 trgovinskih dana može se vršiti korekcija cijene na niže, sukladno ponudi i potražnji na tržištu, ali ne više od 3%, do konačne prodaje ili promjene načina raspolaganja.

#### **Članak 94.**

Ovlašteno investicijsko društvo prodaje dionice na uređenom tržištu kapitala sukladno zakonskim i podzakonskim propisima koji reguliraju predmetnu prodaju, pravilima burze na kojoj se dionice prodaju i nalogima prodavatelja.

### **VII. d Prihvat ponude u postupku preuzimanja dioničkih društava**

#### **Članak 95.**

Na postupak prijehvata ponude u postupku preuzimanja dioničkih društava primjenjuju se odredbe Zakona o preuzimanju dioničkih društava i drugi mjerodavni zakonski i podzakonski propisi.

## **VII. e Prijenos dionica manjinskih dioničara**

### **Članak 96.**

Na postupak prijenosa dionica manjinskih dioničara (*squeeze out*) primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima i drugi mjerodavni zakonski i podzakonski propisi.

## **VII. f Neposredna prodaja**

### **Članak 97.**

Neposredna prodaja može se organizirati samo u slučaju kada se dionice Općine nisu uspjele prodati u postupku javnog natječaja na način opisan u čl. 86. – čl. 90. ove Odluke.

### **Članak 98.**

U slučaju iz čl. 97. ove Odluke, Općina može kontaktirati predstavnike trgovačkog društva čije su dionice predmet prodaje, druge dioničare te zaposlenike tog društva, potencijalne investitore koji su ranije iskazali interes za dionice tog društva ili društva u srodnoj djelatnosti i po potrebi druge potencijalno zainteresirane radi pokretanja postupka neposredne prodaje, bez da je za to potrebna posebna odluka tijela iz čl. 85. st. 3. ove Odluke.

U pozivu iz prethodnog stavka ovog članka, potencijalne kupce se, između ostalog, mora obavijestiti o početnoj cijeni dionica utvrđenoj na način iz čl. 87. ove Odluke te o činjenici da se dionice u postupku neposredne prodaje mogu prodati po cijeni nižoj od početne, sukladno čl. 101. ove Odluke.

### **Članak 99.**

Ako više osoba pisanim putem iskaže svoj interes za sudjelovanje u postupku neposredne prodaje, tijelo iz čl. 85. st. 3. ove Odluke donosi odluku o neposrednoj prodaji koja, između ostalog, mora sadržavati:

- naziv i sjedište trgovačkog društva čije se dionice prodaju,
- količinu dionica i postotak udjela ponuđenog paketa dionica u temeljnom kapitalu društva,
- početnu cijenu dionica istaknutu u posljednje objavljenom natječaju, sukladno čl. 87., a u vezi sa čl. 89. ove Odluke,
- cjenovni korak nadmetanja,
- rok za podnošenje prijave za sudjelovanje u postupku neposredne prodaje,
- visinu jamčevine,
- mjesto, datum i sat održavanja postupka neposredne prodaje,
- odredbu da najbolji kupac koji odustane od kupnje gubi pravo povrata jamčevine
- i dr.

### **Članak 100.**

Svi potencijalni kupci koji su prethodno iskazali svoj interes za kupnju dionica, pozivaju se pisanim putem da pristupe postupku neposredne prodaje, a koji poziv mora sadržavati podatke iz odluke o neposrednoj prodaji iz čl. 99. ove Odluke.

### **Članak 101.**

Postupak neposredne prodaje je postupak u kojem se potencijalni kupci nadmeću za kupnju ponuđenih dionica na način da se provodi postupak diskontiranja utvrđene početne cijene, tzv. nadmetanje prema „dolje“, sniženjem početne cijene za cjenovni korak nadmetanja.

Cjenovni korak nadmetanja određuje se zaokruživanjem na više, kao višekratnik broja 100, za nadmetanje prema „dolje“, kako slijedi:

- korak sniženja cijene u visini od 1% utvrđuje se za cijenu paketa do 100.000,00 kuna, ali korak ne može biti niži od 100,00 kuna;
- korak sniženja cijene u visini od 0,5% utvrđuje se za početnu cijenu paketa od 100.001,00 kuna do 1.000.000,00 kuna, ali korak ne može biti niži od 1.000,00 kuna;
- korak sniženja cijene u visini od 0,1% utvrđuje se za početnu cijenu paketa od 1.000.001,00 kuna i više, ali korak ne može biti niži od 5.000,00 kuna.

#### **Članak 102.**

Postupku neposredne prodaje mogu pristupiti samo potencijalni kupci koji prijave sudjelovanje u postupku i izvrše uplatu jamčevine, najkasnije 3 dana prije održavanja postupka neposredne prodaje.

Na postupak davanja, visinu jamčevine i mogućnost njenog gubitka, odnosno uračunavanja u cijenu, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na prodaju nekretnina putem javnog natječaja.

#### **Članak 103.**

Najboljim kupcem smatra se kupac koji prihvati najvišu isključnu cijenu.

#### **Članak 104.**

Ako najvišu isključnu cijenu istodobno prihvati više kupaca, postupak se nastavlja na način da se s navedenim kupcima započinje postupak povećanja prihvaćene isključne cijene za 10% od utvrđenog cjenovnog koraka iz čl. 101. st. 2. ove Odluke.

#### **Članak 105.**

Ako povodom poziva iz čl. 98. ove Odluke, samo jedna osoba pokaže interes za kupnju dionica, ne provodi se postupak nadmetanja prema „dolje“ opisan u prethodnim člancima ove Odluke, već se jednog zainteresiranog kupca poziva na podnošenje obvezujuće ponude za kupnju u kojoj će, između ostalog, naznačiti cijenu po kojoj je spreman kupiti predmetne dionice.

Odluku o prihvatu ili odbijanju podnesene ponude jednog zainteresiranog kupca, donosi tijelo iz čl. 85. st. 3. ove Odluke na temelju obrazloženog mišljenja Povjerenstva iz čl. 107. ove Odluke i prijedloga općinskog načelnika.

#### **Članak 106.**

Na sklapanje ugovora o prodaji i prijenosu dionica na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina.

#### **Članak 107.**

Na prijedlog nadležnog upravnog tijela općinski načelnik imenuje Povjerenstvo za prodaju dionica koje provodi sve potrebne radnje u postupku prodaje, daje svoje mišljenje o podnesenim ponudama, odnosno o promjeni načina prodaje ili poništenju postupka, i dr.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka ima 3 člana.

Administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja nadležno upravno tijelo.

## **VII. g. Stjecanje dionica**

#### **Članak 108.**

Općina Martijanec može stjecati dionice kupnjom, pretvaranjem potraživanja u temeljni kapital društva u postupcima predstečajne nagodbe, odnosno stečaja, stjecanjem u ovršnom postupku, dokapitalizacijom, odnosno na svaki drugi zakonom propisani način.

#### **Članak 109.**

Općina Martijanec može stjecati dionice kupnjom, ako za stjecanje točno određenih dionica postoji javni interes.

Mišljenje o postojanju javnog interesa daje Povjerenstvo iz čl. 107. ove Odluke.

Prije kupnje dionica iz st. 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti dionica, u skladu s odredbom čl. 87. i čl. 88. ove Odluke.

Ako dionice nije moguće kupiti po cijeni utvrđenoj na način propisan prethodnim stavkom ovog članka iz razloga što prodavatelj potražuje višu cijenu, Povjerenstvo iz čl. 107. ove Odluke daje mišljenje o prihvatljivosti i opravdanosti tako uvećane kupoprodajne cijene.

Nakon pribavljenog mišljenja Povjerenstva i prijedloga općinskog načelnika, odluku o kupnji i dionica donosi Općinsko vijeće.

Ugovor o kupoprodaji i prijenosu dionica sklapa općinski načelnik.

Općina Martijanec dionice može kupovati u postupku javne dražbe, na uređenom tržištu kapitala ili izravnom pogodbom s imateljem konkretnih dionica.

#### **Članak 110.**

Na ostale načina stjecanja dionica primjenjuju se mjerodavni zakonski i podzakonski propisi, a na odgovarajući način i odredbe ove Odluke odnoseće na stjecanje nekretnina.

### **VIII. STJECANJE I PRODAJA POSLOVNIH UDJELA**

#### **VIII. a Načini prodaje poslovnih udjela**

##### **Članak 111.**

Poslovni udjeli u vlasništvu Općine mogu se prodati:

- javnim natječajem;
- neposrednom prodajom i
- na drugi zakonom propisan način.

Prodaja poslovnih udjela može se provesti i kombinacijom više načina prodaje iz st. 1. ovog članka.

Na prodaju poslovnih udjela, način provođenja postupka javnog natječaja, odnosno postupka neposredne prodaje, donošenje odluke o uvjetima, načinu prodaje i početnoj cijeni poslovnih udjela, sklapanje ugovora o prodaji i prijenosu i dr., na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na prodaju dionica.

#### **VIII. b Stjecanje poslovnih udjela**

##### **Članak 112.**

Općina Martijanec može stjecati poslovne udjele kupnjom, pretvaranjem potraživanja u temeljni kapital društva u postupcima predstečajne nagodbe, odnosno stečaja, stjecanjem u ovršnom postupku, dokapitalizacijom, odnosno na svaki drugi zakonom propisani način.

Na stjecanje poslovnih udjela se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ove Odluke odnoseće na stjecanje dionica.

## **IX. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 114.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“.

KLASA:

URBROJ:

U Martijancu, dana \_\_\_\_\_

**PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Dubravko Besek**

**OBRAZLOŽENJE**  
**ODLUKE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU**  
**OPĆINE MARTIJANEC**

**I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Zakonska osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u članku 35. stavku 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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) i članku 31. Statuta Općine Martijanec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ broj 10/13, 24/13 i 18/18).

**II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM ODLUKE**

Člankom 35. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određuju propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samouprave propisano je da općinski načelnik upravlja pokretninama i pokretninama vlasništvu jedinice lokalne samouprave te odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5 % prihoda bez primitaka u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. 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 i otuđenju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od tako utvrđene vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće. Stjecanje i otuđenje imovine te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu Općine i provedeno u skladu sa zakonom-

Trebalo je na cjelovit i sistematičan način urediti načine upravljanja i raspolaganja svim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Općine Martijanec (nekretninama, pokretninama te dionicama i poslovnim udjelima), prema preporuci Državnog ureda za reviziju detaljno regulirati postupak provedbe javnog natječaja za prodaju nekretnina koji se na odgovarajući način primjenjuje i na raspolaganje drugom imovinom u vlasništvu Općine, razgraničiti nadležnosti, ovlaštenja i zadaće svih tijela koja sudjeluju u postupcima upravljanja i raspolaganja imovinom (od nadležnog upravnog tijela, povjerenstava, pa do općinskog načelnika i Općinskog vijeća), propisati mogućnosti koje stoje na raspolaganju nadležnom tijelu Općine Martijanec u slučajevima kada se imovina ne može prodati po procijenjenoj tržišnoj cijeni, regulirati načine stjecanja nekretnina i pokretnina i dr. U svim onim slučajevima za koje posebnim zakonom za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave nije propisano drugačije, ovom se Odlukom na odgovarajući način

implementiraju rješenja koja za upravljanje imovinom u svom vlasništvu propisuje Republika Hrvatska.

Pojedine glave Odluke uređuju sljedeće:

**Glava I. Opće odredbe** – utvrđuju predmet Odluke, izuzetke od primjene, načela upravljanja i raspolaganja imovinom, nadležnost za upravljanje i raspolaganje imovinom.

**Glava II. Stjecanje i raspolaganje nekretninama** – uređuju se načini prodaje nekretnina, darovanje nekretnina, zamjena nekretnina, razvrgnuće suvlasničke zajednice, stjecanje nekretnina.

**Glava III. Druga stvarna prava na nekretninama u vlasništvu Općine** – uređuje se osnivanje prava služnosti, prava građenja i založnog prava.

**Glava IV. Zakup zemljišta u vlasništvu Općine**

**Glava V. Dodjela nekretnina na korištenje**

**Glava VI. Stjecanje i raspolaganje pokretninama** – uređuju se načini prodaje i sjecanja dionica.

**Glava VII. Stjecanje poslovnih udjela** – uređuju se načini prodaje i sjecanja poslovnih udjela.

**Glava VIII. Završne odredbe** – utvrđuje se mjesto objave i dan stupanja na snagu Odluke.

### **III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OPĆEG AKTA TE NAČIN KAKO ĆE SE OSIGURATI**

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Općine Martijanec.

**OPĆINSKI NAČELNIK**

Dražen Levak, dipl. iur.