

Na temelju članka 41. i 45. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi ("Narodne novine" broj 90/92., 94/93., i 117/93.), članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96), te članka 15. Statuta općine Sukošan Općinsko vijeće na svojoj 8. sjednici održanoj 28. studenog 1997. godine donijelo je:

## ODLUKU

o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Sukošan  
( pročišćeni tekst )  
Sl. glasnik Zadarske županije : 02/98,04/99,07/99,01/01

### I. OSNOVNE ODREDBE

#### Članak 1.

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

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

#### Članak 2.

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

#### Članak 3.

Imovinu Općine posebice čine:

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

#### Članak 4.

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

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

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

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

Imovinom u vlasništvu Općine upravlja Općinsko poglavarstvo općine Sukošan.

#### Članak 5.

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

Općinsko poglavarstvo odgovorno je za postupanje s stvarima u vlasništvu Općine.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

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

#### Članak 8.

Općinsko poglavarstvo donosi Odluke o kupovini ili prodaji nekretnina i drugim oblicima stjecanja ili otuđenja te drugim oblicima raspolaganja imovinom Općine.

Na imovini Općine Općinsko poglavarstvo može zasnovati služnosti, pravo stvarnog tereta i pravo zalogu. Poslove iz stavka 1. i 2. ove Odluke, Općinsko poglavarstvo obavlja uz uvjete i na način određen zakonom i ovom Odlukom.

Odluku o zaduženju za financiranje izgradnje, dogradnje, rekonstrukcije ili adaptacije objekata te nabavke opreme radi osiguranja trajnih uvjeta za rad i djelovanje korisnika proračuna Općine donosi Općinsko poglavarstvo na temelju godišnjih planova za pojedina područja u okviru samoupravnog djelokruga Općine dok će za višegodišnja ulaganja ili veće investicije odluku donositi Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog poglavarstva.

Član Općinskog poglavarstva, koji je osobno ili preko člana uže obitelji zainteresirana stranka u pitanjima iz prethodnog stavka ovog članka, nema pravo odlučivanja.

#### Članak 9.

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

Općinsko poglavarstvo obavlja kontrolu uporabe stvari iz prethodnog stavka.

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

## II. PRIPREMA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### Članak 10.

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

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

### Članak 11.

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

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

### Članak 12.

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

## III. KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### Članak 13.

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

### Članak 14.

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

### Članak 15.

Postupak prodaje građevinskog zemljišta provodi Komisija za prodaju nekretnina.

Komisiju čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici koje imenuje imenuje Poglavarstvo na rok od 4 godine.

#### Članak 16.

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

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

#### Članak 17.

Odluka o raspisivanju natječaja sadrži osobito:

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

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

#### Članak 18.

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

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

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

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

#### Članak 19.

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

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

#### Članak 20.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Općinsko poglavarstvo, odnosno komisija koju odredi poglavarstvo, cijeneći sve elemente ponude.

#### Članak 21.

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

- djeci poginulih branitelja koja nemaju ni drugog roditelja,
- hrvatskim ratnim vojnim invalidima Domovinskog rata,
- obiteljima poginulog, umrloga, zatočenoga ili nestalog hrvatskog branitelja,
- dragovoljcima Domovinskog rata
  - Osobama koje su započele gradnju ili su već izgradile stambeni objekt prije 15. veljače 1968. godine ( priložiti uvjerenje katastra ),
  - Osobama koje imaju status bivših političkih zarobljenika,
  - Osobama slabog imovnog stanja,.

#### Članak 22.

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

#### Članak 23.

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

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

#### Članak 24.

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

- braniteljima Domovinskog rata koji su pristupili u postrojbe oružanih snaga Republike Hrvatske najkasnije do 01. listopada 1991.g. sa sudjelovanjem od najmanje 1 godine, 25% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta,
- dragovoljcima Domovinskog rata koji su pristupili u postrojbe oružane snage Republike Hrvatske nakon 01.listopada 1991.godine sa sudjelovanjem od najmanje 2 godine, 50% od utvrđene cijene po m<sup>2</sup> zemljišta,

- hrvatskim vojnim invalidima do 50% utvrđenog invaliditeta, 50% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta,
  - hrvatskim vojnim invalidima od 50% do 80% utvrđenog invaliditeta, 15% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup> zemljišta
  - hrvatskim vojnim invalidima od 80% do 100% utvrđenog invaliditeta, besteretno,
  - obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, besteretno,
  - djeci poginulih branitelja koji nemaju ni drugog roditelja, besteretno.
- osobama koje su započele izgradnju ili su već izgradile stambeni objekt prije 1968. godine – 15% od utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup>,
  - osobama koje imaju status bivših političkih zatvorenika ( uvjerenje) – 50% od utvrđene tržišne vrijednosti po m<sup>2</sup>,
  - osobama iznimno lošeg imovnog stanja ( mišljenje MO ) – 25% utvrđene tržišne cijene po m<sup>2</sup>.

#### Članak 24 a

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

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

#### Članak 25.

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

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

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

#### Članak 26.

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

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

#### Članak 27.

Općina može darovati nekretnine u svom vlasništvu.

#### Članak 28.

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

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

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

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

Visinu zakupnine za građevinsko zemljište određuje Općinsko poglavarstvo Općine Sukošan svojim zaključkom.

- 7 -

#### Članak 29.

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

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

#### Članak 30.

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

Općinsko poglavarstvo Općine Sukošan donosi Odluku na kojem će se građevinskom zemljištu zasnovati pravo zaloga.

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

#### Članak 31.

Općinsko poglavarstvo Općine Sukošan odlučuje o prodaji, ugovaranju, ortaštvu, zasnivanja prava građnje i drugih tereta, zalogu nekretnina kao i stjecanju u smislu članka 3. Stavka 2.

Općinsko poglavarstvo odlučuje o raspolaganju nekretninama radi zasnivanja služnosti i davanja u zakup istih. Općinsko vijeće Općine Sukošan odlučuje o raspolaganju nekretninama radi darivanja.

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

Općinsko poglavarstvo podnosi izvješće Općinskom vijeću glede izvršenog prometa nekretnina.

Utvrđivanje elemenata i izradu prijedloga za zaključenje pravnih poslova iz ovog članka obavlja Općinsko poglavarstvo.

## VI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 32.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u “Službenom glasniku Zadarsko-kninske Županije”

### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE SUKOŠAN

Klasa: 021-05/97-01/02

Ur.br: 2198/03-1/2-97-1

Sukošan, 28.studenog 1997.g.

PREDSJEDNIK:

Marijan Banić