

Na temelju članka 35. stavak 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10 143/12, 152/14, 81/15- pročišćeni tekst i 94/17 – ispr.) i članka 32. Statuta Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/09, 4/13, 3/18 i 4/20) Županijska skupština Šibensko-kninske županije na _____sjednici od _____, donosi

ODLUKU

o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način i uvjeti upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina koje su u vlasništvu Šibensko-kninske županije (u daljnjem tekstu: Županija) odnosno čiji je nositelj drugih stvarnih prava Županija, načela upravljanja, akti strateškog planiranja, koji se odnose na upravljanje nekretninama, uspostava registra nekretnina te nadležnosti i ovlasti tijela Županije.

Članak 2.

(1) Nekretnine u vlasništvu Županije nadležna tijela mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

(2) Odredba stavka 1. ovog članka ne odnosi se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(3) Na pravo vlasništva Županije na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi županije kao pravne osobe.

(4) Raspolaganjem nekretnina smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, osnivanje prava građenja i založnog prava, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina, kupnja nekretnina za korist Županije, dodjela nekretnina na uporabu, te zakup ili najam nekretnine, zakup poslovnog prostora.

Članak 3.

(1) Nekretninama u vlasništvu Županije upravlja se pažnjom dobrog gospodara, na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, sukladno odredbama zakona i drugih propisa koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama, Statuta Županije i ove Odluke, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Županije, za osiguranje društvenih i drugih interesa.

(2) Župan upravlja nekretninama u vlasništvu Županije, s tim da je o stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju nekretninama ovlašten za odlučivanje do vrijednosti i pod uvjetima utvrđenim Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi iznad kojih je za odlučivanje o tome nadležna Županijska skupština.

Članak 4.

1) U skladu s načelima upravljanja i raspolaganja nekretninama izrađuju se i provode akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije:

- Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije kao srednjoročni akt strateškog planiranja i
- Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije kao kratkoročni akt strateškog planiranja.

(2) Akte iz stavka 1. ovoga članka priprema nadležno upravno tijelo Županije u suradnji s ostalim upravnim tijelima.

Članak 5.

(1) Srednjoročni akt strateškog planiranja upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije donosi Županijska skupština za razdoblje od pet godina na način propisan zakonom i općim aktima Županije.

(2) Planom iz stavka 1. ovoga članka određuju se srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije sukladno njezinim gospodarskim i razvojnim interesima u skladu s drugim strateškim odnosno planskim dokumentima i općim aktima Županije i zakonom.

Članak 6.

(1) Provedbeni program upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije donosi župan za razdoblje od godinu dana.

(2) Godišnjim programima iz stavka 1. ovoga članka osigurava se provedba plana iz članka 5. ove Odluke odnosno postizanje ciljeva određenih tim planom.

Članak 7.

(1) Raspolaganje nekretninama na temelju javnog natječaja provodi se javnim prikupljanjem ponuda po javnom pozivu neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

(2) Raspologanje nekretninama neposrednom pogodbom provodi se na način i pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom sukladno posebnim propisima.

II. UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Članak 8.

Nekretnine u vlasništvu Županije u pravilu se koriste za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Županije odnosno obavljanje poslova iz nadležnosti Županije povjerenih za to osnovanim pravnim osobama te za obavljanje poslova državne uprave povjerenih Županiji.

Članak 9.

(1) Ugovore koji se odnose na upravljanje odnosno raspolaganje nekretninama potpisuje župan.

(2) Stručne i administrativne poslove kojima se osigurava zakonito i učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije obavljaju nadležna upravna tijela Županije sukladno Odluci kojom se uređuje njihovo ustrojstvo i djelokrug rada.

Članak 10.

(1) Prije raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije obvezno se provodi procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina.

(2) Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

III. PRODAJA NEKRETNINA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

Članak 11.

Nekretnine u vlasništvu Županije prodaju se putem javnog natječaja i iznimno bez javnog natječaja, neposrednom pogodbom.

Članak 12.

(1) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine, nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine, temeljem Procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja.

(2) U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnina donio župan, a po natječaju vrijednost najpovoljnije ponude prelazi iznos utvrđen Zakonom iz članka 3. stavak 2. ove Odluke, odluku o prodaji donosi Županijska skupština.

Članak 13.

(1) Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obavezno sadrži:

- zemljišno knjižnu oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za zaključenje ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene nekretnine,
- naznaku da se može poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu bez posebnog obrazloženja.

(2) Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente (podatke o infrastrukturnoj opremljenosti, o namjeni nekretnine i slično).

(3) Odredbe stavka 1. ovog članka na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

Članak 14.

Javni natječaj se objavljuje u jednom dnevnom tisku, na Web stranicama i oglasnoj ploči Županije.

Članak 15.

Javni natječaj obavezno sadrži:

- opis nekretnine (podatci za identifikaciju nekretnine koji se mogu nedvojbeno utvrditi),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u natječaju,
- odredbu o dokumentaciji koja se mora priložiti uz ponudu, a koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.),
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu o obvezi prilaganja dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da je veća od početne cijene,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupni iznos cijene,
- odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća,
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće uzeti u razmatranje,
- odredbu da će se u slučaju ako dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, najpovoljnijom ponudom smatrati ponuda koja je ranije zaprimljena,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Županiji, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,

- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu Županije da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine,
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora platiti kupoprodajnu cijenu,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.

(2) Javni natječaj može po potrebi sadržavati i druge uvjete, odnosno podatke ovisno o nekretnini koja je predmet prodaje.

Članak 16.

(1) Pisane ponude dostavljaju se poštom ili neposredno predaju u zatvorenoj omotnici sa naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA – NE OTVARATI“

(2) Prilikom zaprimanja ponuda pristiglih na javni natječaj na zatvorenoj omotnici ponude obvezno se naznačuje datum i vrijeme zaprimanja, a u slučaju neposredne predaje ponude obvezno se ponuditelju izdaje potvrda o primitku na kojoj je, između ostalog, naznačen datum i vrijeme zaprimanja.

(3) Rok za podnošenje ponuda na javni natječaj je minimalno 30 dana od dana objave natječaja u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći.

(4) Nepotpune i nepravodobne ponude se neće razmatrati.

(5) Otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj za prodaju nekretnina, mora biti provedeno u roku navedenom u natječaju, koji može biti od 15 do 30 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 17.

(1) Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju nekretnina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana koje za svaki pojedini postupak prodaje nekretnine imenuje župan.

(2) Povjerenstvo otvara i razmatra pristigle ponude, utvrđuje jesu li zaprimljene ponude pravovremene i potpune, odnosno ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja, te na temelju razmatranja valjanih ponuda utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i o svemu utvrđenom sastavlja zapisnik.

(3) Otvaranju ponuda pristupa se prema redoslijedu zaprimanja.

(4) Nepotpune i nepravodobne ponude Povjerenstvo neće razmatrati, te će zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost.

(5) Zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda s prijedlogom najpovoljnije ponude Povjerenstvo dostavlja nadležnom upravnom tijelu Županije koje izrađuje prijedlog s obrazloženjem odluke o prodaji nekretnine, odnosno odluke o poništenju javnog natječaja, te isti prijedlog dostavlja na odlučivanje.

Članak 18.

(1) Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i u kojoj se nudi barem početna kupoprodajna cijena objavljena u javnom natječaju.

(2) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu, ako ispunjava i druge uvjete iz objavljenog natječaja.

(3) U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu, a ispunjavaju sve uvjete iz javnog natječaja, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja koja je ranije zaprimljena.

(4) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je veća od početne cijene.

Članak 19.

(1) Nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke donosi odluku o prodaji nekretnine kojom se odabire najpovoljniji ponuditelj odnosno odluku kojom se poništava javni natječaj, a u postupku i na način propisan općim aktima Županije.

(2) Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima u javnome natječaju.

Članak 20.

(1) S odabranim ponuditeljem sklapa se ugovor o kupoprodaji nekretnine najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Ugovor o kupoprodaji mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

(2) Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji u roku iz stavka 1. ovog članka, odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

(3) Ugovor o kupoprodaji obvezno sadrži odredbu da će Županija izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 21.

(1) Ako u postupku javnog natječaja nitko ne podnese ponudu ili niti jedna podnesena ponuda nije valjana, početna cijena može se sniziti sukladno mišljenju ovlaštene osobe koja je izradila Procjembeni elaborat.

(2) Ako se postupak prodaje nekretnine i nakon njegova drugog ponavljanja dovrši bez uspjeha, za nekretnine koje su predmet prodaje mora se utvrditi nova tržišna vrijednost.

(3) Procjenu iz stavka 2. ovog članka ne može obaviti ovlaštena osoba koja je izradila prvu procjenu.

(4) Odluku o postupku sniženje početne cijene u ponovljenim postupcima prodaje donosi nadležno tijelo koje je donijelo odluku o prodaji nekretnine.

Članak 22.

(1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% od utvrđene početne cijene.

(2) Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena, gubi pravo na povrat jamčevine.

(3) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima će se vratiti, bez prava na kamatu.

Članak 23.

(1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti na žiro računa Županije najduže u roku 30 dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

(2) Ukoliko kupac, u ugovorenom roku, ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

IV. PRODAJA NEKRETNINA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 24.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se prodati i bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni, neposrednom pogodbom:

- osobi kojoj je taj dio zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, ako taj dio ne prelazi 50% površine utvrđene građevne čestice,
- osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Županije te je za zgradu određena građevna čestica,
- u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kad nije moguća fizička dioba ili Županija nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine,
- razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Županije i trećih osoba, te kada je to predviđeno posebnim propisima,
- kad pravo vlasništva na nekretninama stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana,

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- osobi 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,
- u drugim slučajevima kada je to predviđeno posebnim propisima.

V. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 25.

- (1) Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina između Županije i trećih osoba, provodi se dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije drukčije određeno posebnim zakonom.
- (2) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka razvrgnut će se geometrijskom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.
- (3) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanim zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Županiju.
- (4) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine, a ugovor o razvrgnuću u ime Županije sklapa župan.
- (5) Prije donošenja odluke nadležnog tijela o razvrgnuću suvlasničke zajednice iz stavka 4. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Članak 26.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća suvlasničke zajednice snosi Županija, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, isti snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

VI. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 27.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a samo iznimno s drugim pravnim osobama, kada je to od opravdanog gospodarskog interesa za Županiju.

(2) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama utvrđuje da je takav način raspolaganja u gospodarskom interesu Županije, te obavlja procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

(3) Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine, a zamjena se provodi bez javnog natječaja, te je ista moguća uz plaćanje razlike u cijeni nekretnina utvrđenoj po tržišnoj vrijednosti.

(4) Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa župan.

VII. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 28.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije, odnosno kojima je Županija osnivač, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 29.

(1) Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravne osobe iz članka 28. ove Odluke. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

(2) Uz zahtjev za darovanje nekretnine, moraju se priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list i kopija katastarskog plana, uvjerenje o identifikaciji, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- lokacijska informacija, ne starija od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrda o tome je li podnjet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- dokaz o nepostojanju poreznog duga izdan od nadležne Porezne uprave,
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji,
- po potrebi i druga relevantna dokumentacija po zahtjevu nadležnog tijela.

Članak 30.

(1) Odluku o darovanju donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

(2) Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

Članak 31.

Nekretnina u vlasništvu Županije ne može se darovati ukoliko pravna osoba iz članka 28. ove Odluke ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Županiji, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

Članak 32.

- (1) S podnositeljem zahtjeva sklapa se ugovor o darovanju nekretnine, kojeg potpisuje župan.
- (2) Ugovor o darovanju nekretnine uz bitne sastojke određene zakonom sadrži i:
 - odredbe o namjeni za koju se nekretnina daruje, njezinoj tržišnoj vrijednosti i roku 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, te za slučaj promjene namjene darovane nekretnine, kao i za slučaj otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Županije,
 - odredbu o zabrani otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Županije sukladno namjeni za koju se nekretnina daruje,
 - odredbu kojom se obdarenik obvezuje da će snositi sve troškove vezane za sastavljanje ugovora i provedbu istog u zemljišnoj knjizi,
 - i druge odredbe po potrebi.

VIII. DODJELA NEKRETNINA NA UPORABU

Članak 33.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Županije prvenstveno koriste županijska upravna tijela za redovno obavljanje poslova iz svog djelokruga.
- (2) Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se dati na uporabu bez naknade i bez provedbe javnog natječaja pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije, odnosno kojima je Županija osnivač, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana na određeno ili neodređeno vrijeme Republici Hrvatskoj za potrebe rada državnih tijela.
- (3) Županija može dati nekretninu ili dio nekretnine na uporabu drugim tijelima ili pravnim osobama bez provedbe javnog natječaja uz naknadu, na određeno ili neodređeno vrijeme.

Članak 34.

- (1) O sklapanju ugovora o uporabi odnosno korištenju nekretnina u vlasništvu Županije odlučuje Župan u pravilu na obrazloženi zahtjev tijela odnosno pravnih osoba iz članka 33. stavak 2. ove Odluke.
- (2) Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka kojima su nekretnine u vlasništvu Županije dane na uporabu dužne su snositi sve troškove po osnovi uporabe (utrošak električne i toplinske energije, vode, dimnjačarske usluge, čistoće, komunalne i vodne naknade, telefona, interneta, pričuve i dr.), te troškove tekućeg i investicijskog održavanja.

IX. ZAKUP ILI NAJAM ZEMLJIŠTA

Članak 35.

- (1) Zemljište u vlasništvu Županije može se dati u zakup ili najam fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do privođenja namjeni pod uvjetima i na način propisan zakonom.
- (2) Odredbe ove Odluke o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Županije na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup ili najam zemljišta.
- (3) Zemljište u vlasništvu Županije koje je dano u zakup ili najam nije dopušteno davati u podzakup ili podnajam.
- (4) Prije raspisivanja javnog natječaja za davanje zemljišta iz stavka 1. ovog članka u zakup ili najam izradit će se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa ili najma sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.
- (5) Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu postignuta javnim natječajem.

Članak 36.

- (1) Ugovor o zakupu ili najmu zaključuje se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na rok duži od 5 godina, u obliku ovršne isprave.
- (2) Zakupnik ili najmoprimac se uvodi u posjed zemljišta danog u zakup ili najam na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drukčije određeno.
- (3) Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Županije da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ili najmoprimac ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa ili najma, u slučaju neplaćanja zakupnine ili najamnine, te u slučaju potrebe privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom prije isteka vremena trajanja zakupa ili najma, te ako zakupnik ili najmoprimac zemljište da u podzakup ili podnajam.
- (4) Danom isteka ili raskida ugovora sukladno stavku 1. ovog članka, zakupnik ili najmoprimac je dužan predati Županiji u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba, bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

X. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 37.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Županije smatra se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 38.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Županije daje se u zakup javnim natječajem.

(2) Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada se sklapa sa Republikom Hrvatskom, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije, te u ostalim slučajevima i način propisan zakonom, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

(3) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora, kojeg osniva i imenuje župan, a odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan.

Članak 39.

Odredbе ove Odluke o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Županije na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 40.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 41.

(1) Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Županije zasniva se ugovorom o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Županije ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Županije, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedene obveze, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 42.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na javni natječaj za navedeni prostor pozovu na pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 43.

Poslovni prostor u vlasništvu Županije nije dopušteno dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

XI. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA

1. Služnost

Članak 44 .

(1) Na nekretninama u vlasništvu Županije može se po potrebi osnovati pravo služnosti s naknadom odnosno bez naknade sukladno posebnim propisima.

(2) Osnivanje prava služnosti provodi se bez raspisivanja javnog natječaja, neposrednom pogodbom.

(3) Odluku o osnivanju prava služnosti na nekretnini donosi nadležno tijelo Županije iz članka 3. ove Odluke ovisno o visini naknade za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

(4) Ugovor o osnivanju prava služnosti sklapa župan.

Članak 45.

Za ustanovljeno pravo služnost na nekretninama plaća se naknada prema tržišnoj vrijednosti nekretnine utvrđenoj po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina ili stalnom sudskom procjenitelju, osim ako posebnim propisom nije drugačije određeno.

2. Založno pravo

Članak 46.

(1) Založno pravo na nekretninama Županije može se dozvoliti samo ako je to u poslovnom interesu Županije ili je u interesu pravnih osoba koje su u vlasništvu Županije odnosno kojih je županija osnivač.

(2) Odluku o uspostavljanju založnog prava (hipoteke) donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke.

3. Pravo građenja

Članak 47.

(1) Na nekretnini u vlasništvu Županije može se osnovati pravo građenja u korist druge pravne ili fizičke osobe, u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

(2) Pravo građenja osniva se temeljem ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja.

(3) Iznimno, pravo građenja može se osnovati i ugovorom sklopljenim neposrednom pogodbom i bez naknade ako se osniva u korist pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije, ako je to u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Članak 48.

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

Članak 49.

(1) Pravo građenja se osniva na određeno vrijeme.

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja sklapa se u obliku ovršne isprave.

Članak 50.

(1) Naknada za osnovano pravo građenja plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

(2) Naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kn plaća se u jednakim godišnjim obrocima, s tim da istu naknadu nositelj prava građenja može platiti i jednokratno.

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

Članak 51.

(1) Odluku o osnivanju prava građenja putem javnog natječaja, odluku o izboru najpovoljnije ponude, kao i odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke ovisno o visini naknade za osnivanje prava građenja.

(2) Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

XIII. EVIDENCIJA NEKRETNINA

Članak 52.

(1) Nekretnine Županije evidentiraju se u elektroničkoj bazi podataka "Registar nekretnina" (u daljnjem tekstu: Registar) u informacijskom sustavu Županije.

(2) Registar je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu Županije i korisnika, a u istu evidenciju unose se podaci koji se odnose na imovinsko-pravno stanje nekretnine, namjenu, vrstu, stanje nekretnine, vlasničke udjele, kao i ostali propisani podatci.

(3) Registar vodi nadležno upravno tijelo Županije.

Članak 53.

Nekretnine Županije knjigovodstveno se evidentiraju odnosno iskazuju u okviru nefinancijske imovine sukladno posebnim propisima i općim aktima Županije.

XIV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

Na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije u dijelu u kojem nije uređeno ovom Odlukom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe propisa koji se odnose na raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno propisa kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava i drugih posebnih propisa.

Članak 55

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

KLASA: 011-01/21-01/
URBROJ: 2156/1-01-21-1
Šibenik,

**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA
ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE**

PREDSJEDNIK

Nediljko Dujić

Obrazloženje

uz prijedlog Odluke o upravljanju, raspolaganju korištenju nekretnina

Pravni temelj:

- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti („Narodne novine“, broj 95/18),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 95/18),
- Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, broj 95/18)

Razlozi donošenja:

Upravljanje imovinom Županije i njenih proračunskih korisnika je skup složenih i koordiniranih multidisciplinarnih aktivnosti koje je potrebno provoditi organizirano, sistematično i trajno.

Kao nužni preduvjet za sustavno upravljanje imovinom, stjecanje i raspolaganje nekretninama, ostvarivanje vlasničkih prava, te izvršavanje svih vlasničkih ovlasti, preuzimanje svih vlasničkih obveza za sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist drugih pravnih ili fizičkih osoba, donosi se Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Županije temeljem zakonskih okvira koji reguliraju navedenu materiju.