

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, 4/20, 5/21, 21/21 - pročišćeni tekst i 3/25), Županijska skupština Šibensko-kininske županije na ____ sjednici, od _____ 2025. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina

Članak 1.

U Odluci o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 5/21), u članku 3. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Nekretninama u vlasništvu Županije upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti, sukladno odredbama zakona i drugih propisa koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Statuta Županije i ove Odluke, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Županije te za osiguranje društvenih i drugih interesa.“.

Članak 2.

U članku 10. stavku 1. iza riječi: „nekretnina“ briše se točka i dodaju se riječi: „odnosno procjena vrijednosti naknade.“.

U stavku 2. iza riječi: „nekretnine“ dodaju se riječi: „odnosno vrijednost naknade“.

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„(3) Iznimno od stavka 1. i 2. ovoga članka, procjenu tržišne vrijednosti nekretnine odnosno procjenu vrijednosti naknade nije obvezno izvršiti u slučajevima utvrđenim posebnim propisima odnosno ovom Odlukom.“.

Iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

“(4) Županija je dužna ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata iz stavka 2. ovoga članka s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, putem procjeniteljskog povjerenstva osnovanog prema posebnom zakonu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.”.

Članak 3.

U članku 21. stavku 4. riječ: “postupku” briše se, a riječ: “sniženje” zamjenjuje se riječju: “snižanju”.

Članak 4.

U članku 24. ispred riječi: „Nekretnine“ dodaje se oznaka stavka: „(1)“.

U podstavku 1. iza riječi: „50% površine utvrđene građevne čestice“ briše se zarez i dodaju se riječi: “i ako u obuhvat građevne čestice odnosno u obuhvat zahvata ulaze isključivo nekretnine

u vlasništvu Županije i podnositelja zahtjeva, a raspolaganjem se ne okrnjuje preostali dio nekretnine u vlasništvu Županije i bitno ne umanjuje njezina vrijednost.”.

Podstavak 2. mijenja se i glasi:

“- u korist osobe ili pravnog sljednika osobe koja je ishodila rješenje o izvedenom stanju zgrade koja je ozakonjena sukladno posebnom propisu kojim se uređuje postupanje s nezakonito izgrađenim zgradama i koja je izgrađena na zemljištu ili dijelu zemljišta u vlasništvu Županije i za koju je utvrđena građevna čestica, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Županije i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostalog dijela nekretnine u vlasništvu Županije.”.

Podstavak 3. mijenja se i glasi:

“- u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika.”.

Podstavak 5. mijenja se i glasi:

“- ako je riječ o Republici Hrvatskoj, jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa, pod uvjetom da raspolaganje nije protivno interesima Županije i da se istim ne okrnjuje i bitno ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Županije.”.

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

“(2) Ako su za istu nekretninu podnesena dva ili više zahtjeva za prodaju neposrednom pogodbom, nekretnina će se prodati putem javnog natječaja.”.

Članak 5.

U članku 33. stavak 2. mijenja se i glasi:

“(2) Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se dati na uporabu bez naknade i bez provedbe javnog natječaja proračunskim korisnicima Županije odnosno ustanovama kojima je Županija osnivač, kao i tijelima državne uprave i drugim tijelima koji su proračunski korisnici državnog proračuna Republike Hrvatske, za potrebe rada odnosno obavljanja poslova iz njihove nadležnosti, na određeno ili neodređeno vrijeme.”.

Stavak 3. mijenja se i glasi:

„(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, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.“.

Iza stavka 3. dodaju se stavci 4., 5. i 6. koji glase:

“(4) Naknada za uporabu nekretnine utvrđuje se prema općem aktu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina koja se daje na uporabu, a kojim općim aktom su propisani kriteriji koje za određivanje visine zakupnine ili naknade za nekretnine u svom vlasništvu donose nadležna tijela jedinica lokalne samouprave ovisno o lokaciji na kojoj se nekretnina nalazi i djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

(5) Ako jedinica lokalne samouprave u kojoj se nekretnina nalazi, nema propisane kriterije za davanje u zakup ili na korištenje nekretnina drugim subjektima, Županija će zatražiti od nadležnog upravnog tijela jedinice lokalne samouprave očitovanje o iznosu zakupnine ili naknade za korištenje koju je navedena jedinica lokalne samouprave odredila drugim subjektima za zakup ili korištenje nekretnine u vlasništvu te jedinice lokalne samouprave.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave ne dostavi očitovanje Županiji, sukladno stavku 5. ovoga članka, naknada će se utvrditi prema kriterijima koje je za određivanje visine zakupnine ili naknade za nekretnine u svom vlasništvu donijelo nadležno tijelo teritorijalno najbliže jedinice lokalne samouprave ovisno o lokaciji u kojoj se nekretnina nalazi i djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.”.

Članak 6.

U članku 34. stavak 2. mijenja se i glasi:

“(2) Pravne osobe, odnosno tijela iz stavka 1. ovoga članka kojima su nekretnine u vlasništvu Županije dane na uporabu, od trenutka primopredaje nekretnine, preuzimaju sva vlasnička prava, osim prava na otuđenje i opterećenje nekretnine, kao i sve vlasničke obveze u odnosu na dodijeljenu nekretninu i obveznici su investicijskog i redovitog održavanja nekretnina te su dužni plaćati sve troškove vezane uz dodijeljenu nekretninu kao što su: utrošak električne i toplinske energije, utrošak plina i vode, dimnjačarske usluge, odvoz otpada, komunalne i vodne naknade, radiotelevizijske pristojbe, telefon, internet, pričuva i sve druge obveze.”.

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

“(3) Ugovor o uporabi nekretnine stupa na snagu danom primopredaje nekretnine.”.

Članak 7.

U članku 38. stavku 1. iza riječi: “natječajem” briše se točka, stavlja zarez i dodaju riječi: “a prije svake odluke o raspisivanju javnog natječaja izradit će se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.”.

Stavak 2. mijenja se i glasi:

“(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada se sklapa sa Republikom Hrvatskom, pravnim osobama u isključivom vlasništvu Županije te u ostalim slučajevima i na način propisan zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.”.

Iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

“(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku poslovnoga prostora odnosno zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, Županija može ponuditi sklapanje i s istim sklopiti ugovor o zakupu u slučajevima, pod uvjetima i na način propisan zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora.”.

Dosadašnji stavak 3. postaje stavak 4.

Članak 8.

U članku 41. stavak 2. mijenja se i glasi:

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

Članak 9.

Članak 42. mijenja se i glasi:

“Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na javni natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, uvjete iz zakona kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.”.

Članak 10.

Članak 43. mijenja se i glasi:

“Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Županije nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.”.

Članak 11.

Iza članka 43. dodaje se glava X.a s nazivom te člancima 43.a, 43.b, 43.c, 43.d i 43.e, koji glase:

“X.a KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU

Članak 43.a

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora, a pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Županijom i koji obavlja u tom prostoru ugovorenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

(2) Poslovni prostor u vlasništvu Županije, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovoga članka koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Županijom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Županiji, pod uvjetima, u postupku i na način propisan zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora i ovom Odukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora Županije koji su predmet kupoprodaje.

(3) Popis poslovnih prostora iz stavka 2. ovoga članka, na prijedlog župana, utvrđuje Županijska skupština, a popis se objavljuje u “Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije”, na Web stranicama i oglasnoj ploči Županije.

(4) Popis poslovnih prostora iz stavka 3. ovoga članka mora sadržavati: adresu poslovnoga prostora koji je predmet kupoprodaje, zemljišnoknjižnu oznaku, oznaku etaže - kata i površinu poslovnoga prostora, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnom prostoru.

(5) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Županije, osim garaže i garažnog mjesta, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom

odnosu s Republikom Hrvatskom ili Županijom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Županiji, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Županijom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Županijom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju sa Županijom od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Županijom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 43.b

(1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora iz članka 43.a podnosi se nadležnom upravnom tijelu Županije, u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora Županije koji su predmet kupoprodaje.

(2) Podnositelj zahtjeva je dužan, uz zahtjev za kupnju poslovnoga prostora, podnijeti dokaze kojima dokazuje pravo kupnje poslovnoga prostora sukladno zakonu kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora i ovoj Odluci.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora sadržavati:

- ime i prezime/naziv, prebivalište/sjedište i OIB podnositelja,

- redni broj i oznaku poslovnoga prostora iz popisa poslovnih prostora Županije, za koji se podnosi zahtjev,

- izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene, kao i troškova izrade procjene vrijednosti.

(4) Uz zahtjev iz stavka 3. ovoga članka, podnositelj zahtjeva mora priložiti sljedeće dokaze:

- preslika osobne iskaznice ako je podnositelj fizička osoba odnosno preslika izvotka iz odgovarajućeg registra ako je podnositelj pravna osoba, obrtnik ili osoba koja obavlja samostalnu djelatnost,

- potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od procijenjene vrijednosti,

- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnova korištenja poslovnoga prostora,

- potvrdu nadležnoga tijela Županije o ispunjenju obveza za čiju naplatu su nadležni ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima, te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi,

- izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,

- dokaz o visini izvršenih ulaganja, ukoliko se poziva na iste,

- pravovaljani ugovor o zakupu.

(5) Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 43.a stavka 5. ove Odluke, osim dokaza iz stavka 4. ovoga članka, uz zahtjev mora priložiti i sljedeće dokaze:

- dokaz o korištenju poslovnoga prostora u trajanju od najmanje pet godina (računi za komunalne obveze),

- potvrdu nadležnoga tijela da obavlja ugovorenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, uključujući i vrijeme zakupa njegova prednika,

- suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika,

- rješenje o povratu poslovnoga prostora i ugovor o zakupu za poslovni prostor koji je vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,

- druge potrebne dokaze.

(6) Dokazi i potvrde iz stavka 4. podstavaka 2., 4., 5. i 6. ovoga članka ne smiju biti stariji od 15 dana od dana kada je podnositelj podnio zahtjev.

(7) U slučaju davanja lažne izjave, podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario na temelju iste.

Članak 43.c

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Županije iz članka 43.a ove Odluke donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka župan i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 43.d

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Županije iz članka 43.a ove Odluke obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

(2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

Članak 43.e

(1) Podnositelj zahtjeva za kupnju je dužan uplatiti jamčevinu u visini od 10% od procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Uplaćena jamčevina iz stavka 1. ovoga članka uračunava se u kupoprodajnu cijenu poslovnoga prostora.

(3) Ako kupac odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora, uplaćena jamčevina se ne vraća.

(4) Poslovni prostor se kupuje u viđenom stanju.”.

Članak 12.

U članku 54. riječi: “raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske” zamjenjuju se riječima: “upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske”.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 5/21) dovršit će se prema odredbama ove Odluke, ako je povoljnija za stranku.

Članak 14.

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

PREDSJEDNIK
Stipe Petrina