

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta) 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-kninske županije na ____ sjednici, od _____ 2025. godine, donosi

ODLUKU o upravljanju i raspolaganju nekretninama

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način i uvjeti upravljanja i raspolaganja nekretninama 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, evidencija nekretnina te nadležnosti i ovlasti tijela Županije u svezi upravljanja i raspolaganja istim nekretninama.

Članak 2.

Ova Odluka ne primjenjuje se na raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije koja su na drugačiji način uređena posebnim propisima i/ili aktima Županije.

Članak 3.

(1) Upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Županija racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama u svom vlasništvu i s njima povezanim obvezama, radi održivog razvitka Županije, a osobito: izvršavanje svih vlasničkih prava i dužnosti na nekretninama u vlasništvu Županije, raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije, poduzimanje radnji radi uređenja pravnih odnosa na istima, po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene tih nekretnina, njihovo investicijsko i tekuće održavanje te poduzimanje svih aktivnosti radi ostvarenja mjera i ciljeva planiranih u aktima strateškog planiranja u odnosu na nekretnine u vlasništvu Županije.

(2) Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije je sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist fizičke ili pravne osobe, i to: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena te davanje na uporabu.

Članak 4.

(1) Nekretnine u vlasništvu Županije tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima raspolagati na drugi način samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Županije 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 općega 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.

Članak 5.

(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, zakona kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i drugih propisa, Statuta Županije i ove Odluke, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Županije te 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 6.

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

- Strategija upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije i
- Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije.

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

(3) Akti iz stavka 1. ovoga članka objavljuju se u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“ te na službenim mrežnim stranicama Županije.

Članak 7.

(1) Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije donosi Županijska skupština za razdoblje od 10 godina na način propisan zakonom i općim aktima Županije.

(2) Strategijom iz stavka 1. ovoga članka određuju se dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja 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 8.

(1) Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije donosi župan, do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu.

(2) Godišnji plan iz stavka 1. ovoga članka predstavlja dokument u kojem se putem mjera, projekata i aktivnosti razrađuju elementi strateškog planiranja postavljeni u Strategiji te se osigurava postizanje ciljeva utvrđenih istom.

Članak 9.

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 10.

(1) Odluke koje se tiču raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije odnosno odluke o pokretanju istih postupaka, o raspolaganju neposrednom pogodbom te raspolaganju temeljem provedenog javnog natječaja donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o utvrđenoj odnosno postignutoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade.

(2) Prije svakog raspolaganja nekretninom u vlasništvu Županije, utvrdit će se je li predmetnom nekretninom moguće raspolagati sukladno pretpostavkama odnosno uvjetima propisanim odredbama posebnih propisa.

(3) Ugovore koji se odnose na raspolaganje nekretninama potpisuje župan.

(4) 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 11.

(1) Prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije, a nakon što se utvrdi da je istima moguće raspolagati, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a u slučaju raspolaganja nekretninama sklapanjem drugog naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje nekretnine odnosno ograničenje prava vlasništva Županije, kao što je osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam i drugo, izvršit će se i procjena vrijednosti naknade, sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, procjenu tržišne vrijednosti nekretnine odnosno procjenu vrijednosti naknade sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, nije obvezno izvršiti u slučajevima utvrđenim posebnim propisima odnosno ovom Odlukom.

(3) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina odnosno naknade iz stavka 1. ovoga članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(4) Županija je dužna ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata iz stavka 1. 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 12.

(1) Odredbe Općih odredaba ove Odluke, koje se odnose na nadležnost tijela Županije za raspolaganje nekretninama ovisno o utvrđenoj odnosno postignutoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade ne primjenjuju se na postupke davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Županije propisane zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, a koji postupci davanja u zakup su regulirani u dijelu VIII. ove Odluke, člancima 46. do 67.

(2) Odredbe Općih odredaba ove Odluke koje se odnose na obvezu procjene tržišne vrijednosti nekretnina i naknade sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina ne primjenjuju se na postupke davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Županije propisane zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, a koji postupci davanja u zakup su regulirani u dijelu VIII. ove Odluke, člancima 46. do 67., osim u slučajevima koji se odnose na postupke davanja u zakup istih poslovnih prostora iz članka 50. stavka 3. ove Odluke.

(3) Kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Županije koja je propisana zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, regulirana je u dijelu IX. ove Odluke, člancima 68. do 72. te se na iste postupke odredbe Općih odredaba ove Odluke iz stavaka 1. i 2. ovoga članka primjenjuju na način reguliran navedenim odredbama dijela IX. ove Odluke, u skladu sa posebnim propisom.

(4) Na postupke kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Županije koji su propisani zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, a koji su regulirani u dijelu IX. ove Odluke, člancima 68. do 72., ne primjenjuju se odredbe koje se odnose na prodaju nekretnina utvrđene u člancima 13. do 30. ove Odluke.

II. PRODAJA NEKRETNINA

1. NAČINI PRODAJE, KUPOPRODAJNA CIJENA I UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 13.

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

Članak 14.

(1) Početni iznos kupoprodajne cijene pri prvom krugu postupka prodaje nekretnine putem javnog natječaja, odnosno iznos kupoprodajne cijene u odluci o prodaji nekretnine kod neposredne prodaje ne može biti manji od iznosa utvrđenog sukladno odredbama članka 11. ove Odluke.

(2) Početni iznos kupoprodajne cijene u odluci o pokretanju postupka prodaje putem javnog natječaja, odnosno iznos kupoprodajne cijene u odluci o prodaji nekretnine kod neposredne prodaje, ne može se temeljiti na procjembenom elaboratu koji je izrađen prije više od godinu dana od dana donošenja odluke.

(3) Ako se postupak prodaje ponavlja jer u prvom krugu postupka nije pristigla niti jedna ponuda, početna cijena može se sniziti u odnosu na cijenu iz prvog postupka prodaje sukladno mišljenju ovlaštene osobe iz članka 11. stavka 3. ove Odluke, ili Županija može donijeti odluku o promjeni načina raspolaganja nekretninom.

(4) Iznimno od odredbe stavka 3. ovoga članka, ako je u prvom krugu postupka pristigla samo jedna ponuda, a ponuditelj odustane od dane ponude, ili ako nije pristigla niti jedna valjana ponuda, u ponovljenom postupku prodaje neće se sniziti početna cijena u odnosu na cijenu iz prvog postupka prodaje, osim ako je procjembeni elaborat stariji od godine dana, a u kojem slučaju će se izvršiti nova procjena tržišne vrijednosti nekretnine ili donijeti odluka o drukčijem načinu raspolaganja.

(5) Ako se postupak prodaje nekretnine i nakon njegova drugog ponavljanja dovrši bez uspjeha, tom nekretninom neće se raspolagati prije ponovne procjene njezine tržišne vrijednosti.

(6) Procjenu iz stavka 5. ovoga članka ne može obaviti osoba koja je izradila prvu procjenu.

(7) U slučaju iz stavaka 2., 3., 4. i 6. ovoga članka, Županija je dužna ishoditi mišljenje o usklađenosti revidiranih ili novih procjemenbenih elaborata s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina u skladu s odredbom članka 11. stavka 4. ove Odluke.

(8) Odluku o postupku sniženja početnog iznosa kupoprodajne cijene u ponovljenim postupcima prodaje donosi tijelo koje je donijelo odluku o prvom postupku prodaje.

Članak 15.

(1) Kupac je dužan u roku od 15 dana od dana dostave ugovora o kupoprodaji nekretnine isti potpisati i dostaviti Županiji.

(2) Ako kupac ne dostavi potpisani ugovor o kupoprodaji nekretnine Županiji u roku iz stavka 1. ovoga članka, Županija više nije vezana odlukom o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnine, odnosno odlukom o neposrednoj prodaji nekretnine te može raspisati novi javni natječaj za prodaju te nekretnine, odnosno raspolagati nekretninom na drugi način sukladno posebnim propisima i ovoj Odluci.

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

(4) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu nekretnine platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji te ugovor o kupoprodaji mora sadržavati odredbu da je plaćanje kupoprodajne cijene u roku bitan sastojak ugovora.

(5) Danom sklapanja ugovora o kupoprodaji smatra se dan ovjere potpisa župana kod javnog bilježnika.

(6) Danom uplate kupoprodajne cijene smatra se dan kada je uplata evidentirana na računu navedenom u ugovoru o kupoprodaji.

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

(8) Ugovor o kupoprodaji obvezno sadrži odredbu da troškove provedbe ugovora u zemljišnim knjigama, javnobilježničke troškove, porez i ostale troškove proizašle iz ugovora snosi kupac.

2. PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 16.

(1) Odluku o pokretanju postupka prodaje nekretnina u vlasništvu Županije na temelju javnog natječaja donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, a nakon što se utvrdi tržišna vrijednost nekretnine sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina te odredbama članka 11. ove Odluke.

(2) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnine donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, a ovisno o visini tržišne vrijednosti nekretnine postignute na javnom natječaju.

Članak 17.

Prodaja nekretnina u vlasništvu Županije putem javnog natječaja provodi se javnim prikupljanjem ponuda po javnom pozivu upućenom neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

Članak 18.

(1) Odluka o pokretanju postupka prodaje nekretnina u vlasništvu Županije na temelju javnog natječaja putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda obavezno sadrži:

- opis nekretnine, odnosno podatke za identifikaciju nekretnine koji se mogu nedvojbeno utvrditi,
- početnu cijenu nekretnine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- odredbu o tome da će uvjeti javnog poziva za javno prikupljanje ponuda biti utvrđeni sukladno ovoj Odluci,
- odredbu o tome da je kupac dužan snositi troškove izrade procjemenog elaborata za nekretninu koja je predmet prodaje,
- obavijest o tome gdje će biti objavljen javni poziv za javno prikupljanje ponuda odnosno cjeloviti javni poziv.

(2) Odluka iz stavka 1. ovoga članka po potrebi sadrži i druge odgovarajuće podatke, odnosno podatke ovisno o nekretnini koja je predmet prodaje.

Članak 19.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda iz članka 17. ove Odluke objavljuje se kao Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije.

Članak 20.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije objavljuje se u jednom visokotiražnom dnevnom listu te na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije.

(2) Objava javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka u visokotiražnom dnevnom listu može biti u skraćenom obliku na način da sadrži najmanje osnovne podatke za identifikaciju nekretnine, početnu cijenu nekretnine, jamčevinu i obavijest da se cjeloviti javni poziv sa svim detaljima i uvjetima nalazi na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije.

Članak 21.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije obavezno sadrži:

- opis nekretnine, odnosno podatke za identifikaciju nekretnine koji se mogu nedvojbeno utvrditi: broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etažu u kojoj se nalazi nekretnina, poziciju na etaži, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave javnog poziva,
- početnu cijenu nekretnine,

- rok za predaju ponuda, koji iznosi minimalno 30 dana od dana objave javnog poziva u visokotiražnom dnevnom listu,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se valjanom uplatom jamčevine smatra uplata čija je transakcija vidljiva na računu Županije najkasnije na dan isteka roka za predaju pisanih ponuda,
- obavijest da je cjelovit javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije,
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda,
- obavijest da je podnošenjem ponude ponuditelj izričito suglasan da Županija može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati podatke u svrhu provedbe javnog poziva sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste javno objaviti sukladno zakonu kojim se uređuje pravo na pristup informacijama,
- odredbu da se pisana ponuda i prilozi dostavljaju uz ponudu za svaku pojedinu nekretninu u zatvorenoj omotnici,
- odredbu da pisana ponuda i cjelokupna dokumentacija mora biti numerirana na način da je označen svaki broj stranice ponude i dokumentacije te mora biti uvezana u cjelinu na način da je ponuda s cjelokupnom dokumentacijom prošivena i spojena s vrpcom i jamstvenikom tako da nije moguće naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova ponude, kao i da će se ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na opisani način smatrati nevaljanim te se neće razmatrati te da se ponuda uvezana spiralnim uvezom neće smatrati valjanom,
- odredbu da je kod predaje pisane ponude na omotnici potrebno napisati redni broj pod kojim je nekretnina u javnom pozivu navedena (ukoliko se javni poziv odnosi na prodaju više nekretnina) te upozorenje „PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ do trenutka koji je određen kao datum i sat javnog otvaranja ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje pisane ponude neposredno u pisarnicu Županije ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u pisarnici Županije do dana i sata određenog kao rok za predaju ponuda,
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude zaprimljene u Županiji nakon roka za predaju ponuda neće razmatrati,
- odredbu da u ponudi kupoprodajna cijena mora biti navedena u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati,
- odredbu kako će se u slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za istu nekretninu, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvišim iznosom ponuđene cijene,
- odredbu da ako pristignu dvije ponude s istim iznosom ponuđene cijene, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos, da će ponuditelji biti pozvani preporučenom pošiljkom putem pošte ili elektroničkom poštom na adresu koju su naznačili u svojoj ponudi da u roku od pet dana od primitka poziva dostave novi iznos ponuđene cijene na način opisan uvjetima javnog poziva,
- odredbu da u javnom pozivu mogu sudjelovati fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor, Švicarske konfederacije te onih država s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina, kao i pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj, državi koja čini Europski gospodarski prostor, Švicarskoj konfederaciji ili u onim državama s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina,
- odredbu da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra pravna ili fizička osoba koja ponudi najviši iznos cijene koja mora biti viša od početne cijene nekretnine i izražena u eurima, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog poziva,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, ili odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, ili ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku, gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan u roku od 15 dana od dana dostave ugovora o kupoprodaji nekretnine isti potpisati i dostaviti Županiji, a u suprotnom Županija nije vezana odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,

- odredbu da će se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina vratiti bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate, i to nakon što uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti,
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan snositi troškove izrade procjemenog elaborata za nekretninu koja je predmet prodaje,
- odredbu da će se ostalim ponuditeljima izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate,
- rok za povrat jamčevine,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno – kupljeno“,
- odredbu o pravu Županije da odustane od prodaje u svako doba prije sklapanja ugovora, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate te da prodavatelj ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak,
- kontakt podatke Županije.

(2) Ako je predmet prodaje nekretnina na kojoj je upisana zabilježba prava prvokupa temeljem posebnog propisa, javni poziv iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati odredbu da će se nekretninom raspolagati tek po ispunjenju uvjeta propisanih u odnosu na ovlaštenike prava prvokupa odredbama posebnog propisa.

(3) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka sadrži, ukoliko je potrebno, i druge odgovarajuće podatke odnosno podatke sukladno posebnim propisima i ovoj Odluci.

Članak 22.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije, uz uvjete iz članka 21. stavka 1. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- osnovne podatke i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju: ime i prezime ponuditelja, prebivalište/boravište, osobni identifikacijski broj (OIB) za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju djelatnosti slobodnih zanimanja, odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB) za pravne osobe te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine na račun Županije,
- domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku ili elektronički zapis potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja ponude, kao i izvornik ili presliku potvrde o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji, izdanu od strane nadležnog upravnog tijela Županije, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja ponude,
- domaće fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice,
- domaće pravne odnosno fizičke osobe moraju priložiti izvornik ili presliku izvotka iz sudskog, obrtnog ili drugog registra, rješenje o upisu u odgovarajući upisnik samostalnih djelatnosti, a iste strane osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik u izvorniku,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja, kojom se isti obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
- po potrebi, i druge odgovarajuće podatke.

Članak 23.

(1) Pisane ponude na javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije podnose se neposredno u pisarnicu Županije ili putem pošte preporučeno, u zatvorenoj omotnici, na kojoj je potrebno navesti redni broj nekretnine za čiju kupnju se daje ponuda, naveden u javnom pozivu, ukoliko se javni poziv odnosi na više nekretnina te je potrebno navesti tekst „PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ do trenutka koji je određen kao datum i sat javnog otvaranja ponuda.

(2) Danom predaje ponude smatra se dan predaje pisane ponude neposredno u pisarnicu Županije ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u pisarnici Županije do dana i sata određenog kao rok za predaju ponuda.

(3) Ponude predane neposredno u pisarnicu nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslane poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.

Članak 24.

Rok za predaju ponuda na javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije iznosi minimalno 30 dana od dana objave javnog poziva u visokotiražnom dnevnom listu.

Članak 25.

(1) Župan će iz redova službenika Županije imenovati Povjerenstvo za provedbu postupka javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije, za svaki pojedini postupak javnog poziva, a koje mora imati neparan broj članova i to najmanje tri člana, od kojih se jedan član imenuje predsjednikom.

(2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka u provedbi postupka javnog poziva otvara i razmatra pristigle ponude, vrši ocjenu i pregled ponuda te na temelju razmatranja ponuda utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i o svemu utvrđenom sastavlja zapisnik s prijedlogom najpovoljnije ponude.

(3) U zapisnik iz stavka 2. ovoga članka unose se svi podaci o načinu i tijeku postupka te isti potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva.

(4) Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda vodi predsjednik Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka. Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda otvoren je za javnost odnosno na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihove ovlaštene osobe i javnost, a isti se održava u sjedištu Županije.

(5) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka provodi postupak javnog otvaranja pisanih ponuda na način da utvrđuje broj prispjelih ponuda do trenutka koji je označen kao krajnji rok za dostavu ponuda.

(6) Tijekom javnog otvaranja pisanih ponuda pregledat će se samo ponude koje su stigle u roku za dostavu ponuda.

(7) Predsjednik Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka prije otvaranja pisane ponude utvrđuje da li je ponuda podnesena sukladno odredbama javnog poziva, konstatira stanje omotnice i upisuje podatke o vremenu zaprimanja ponude u zapisnik.

(8) Omotnice u kojima su pisane ponude pristigle izvan roka za dostavu ponuda se ne otvaraju na javnom otvaranju ponuda, već nakon završetka postupka javnog otvaranja ponuda, radi vraćanja uplaćene jamčevine.

(9) Ponude koje su zaprimljene u postupku javnog poziva, a nisu uvezane i numerirane na način opisan u članku 21. stavku 1. podstavku 10. ove Odluke smatrat će se nevaljanim i neće se razmatrati.

(10) Predsjednik Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka će nakon otvaranja pisane ponude javno utvrditi ime ponuditelja, činjenicu da je ponuda zaprimljena u roku za dostavu ponuda te ponuđenu cijenu.

(11) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka će u zapisniku sastavljanom pri otvaranju pisanih ponuda unijeti podatke o broju ukupno zaprimljenih ponuda, broju ponuda pristiglih u roku i onima izvan roka za dostavu ponuda, vremenu zaprimanja ponude te posebno sljedeće podatke:

- podatke o objavljenom javnom pozivu: datum objave, podatke o tome gdje je objavljen javni poziv,
- rok za podnošenje ponuda, s naznačenim datumom i vremenom za podnošenje ponuda,
- datum i vrijeme početka i završetka postupka otvaranja ponuda,
- ime i prezime nazočnih članova Povjerenstva,
- osnovne podatke o ponuditelju,
- predmet ponude i početna cijena iz javnog poziva,
- ponuđena cijena,
- podatke o dostavljenim prilogima,
- podatke o prilogima koji su zahtijevani, ali nisu dostavljeni uz ponudu.

(12) Na zahtjev zainteresiranih ponuditelja, istima će se omogućiti uvid u pristigle ponude.

(13) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka će zapisnik o provedenom javnom pozivu, zajedno s prijedlogom najpovoljnije ponude dostaviti nadležnom upravnom tijelu Županije koje izrađuje prijedlog s obrazloženjem odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnine te isti prijedlog dostavlja na odlučivanje.

Članak 26.

U slučaju da na javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije pristignu dvije ponude s istim iznosom ponuđene cijene, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos, a u kojem slučaju se ponuditelji pozivaju na dostavu novog iznosa ponuđene cijene na način opisan u članku 21. stavku 1. podstavku 16. ove Odluke, nove ponude će se javno otvarati kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 27.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu koja mora biti viša od početne cijene i izražena u eurima, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije.

(2) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, ili od sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, ili ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku, valjane ponude ostalih ponuditelja neće se dalje razmatrati.

Članak 28.

(1) Županija može odustati od prodaje nekretnine u svako doba prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Županija će izvršiti povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate i pri tome ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak.

Članak 29.

(1) Nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnine odnosno odluku kojom se poništava javni poziv za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije, u postupku i na način propisan općim aktima Županije.

(2) O rezultatima javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije ponuditelji će biti obaviješteni putem službenih mrežnih stranica Županije, s tim da se odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prodaji nekretnine dostavlja najpovoljnijem ponuditelju, elektroničkom poštom.

Članak 30.

(1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene početne cijene, za nekretnine čija je početna cijena niža ili jednaka iznosu od 1.000.000,00 eura.

(2) Jamčevina iz stavka 1. ovoga članka plaća se u iznosu od 5 % utvrđene početne cijene za nekretnine čija je početna cijena veća od 1.000.000,00 eura do 15.000.000,00 eura, odnosno u iznosu od 2 % utvrđene početne cijene za nekretnine čija je početna cijena veća od 15.000.000,00 eura.

(3) Osoba koje namjerava sudjelovati u postupku javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka mora biti uplatitelj jamčevine i u pozivu uplate (PNB) mora biti naveden osobni identifikacijski broj (OIB) te osobe.

(4) Jamčevina se uplaćuje na račun proračuna Županije.

(5) Nakon što najpovoljniji ponuditelj izvrši uplatu kupoprodajne cijene u cijelosti, vratit će mu se uplaćena jamčevina bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(6) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja ostalim ponuditeljima će se izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(7) Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, ili od sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, ili ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku, gubi pravo na povrat jamčevine.

(8) Županija je dužna u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za kupnju nekretnina u vlasništvu Županije odrediti rok za povrat jamčevine u slučaju iz stavaka 5. i 6. ovoga članka, te u istom roku bez odgode izvršiti povrat jamčevine.

(9) Valjanom uplatom jamčevine smatrat će se uplata čija je transakcija izvršena na računu Županije najkasnije na dan isteka roka za predaju ponuda.

3. PRODAJA NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 31.

(1) Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se prodati neposrednom pogodbom, po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine sukladno odredbama članka 11. ove Odluke, i to:

- u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika,
- u drugim slučajevima kada je mogućnost odnosno obveza takvog raspolaganja propisana posebnim propisima.

(2) Kod odlučivanja o prodaji nekretnina neposrednom pogodbom iz stavka 1. ovoga članka, ukoliko posebnim propisom nije propisana obveza takvog načina raspolaganja, Županija nije vezana zahtjevom podnositelja te će na takav način raspolagati ako smatra da je takvo raspolaganje u interesu Županije i ako se, ukoliko je to primjenjivo, takvim raspolaganjem ne umanjuje vrijednost preostale nekretnine u vlasništvu Županije.

(3) Odluku o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Članak 32.

Uz zahtjev za raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom iz članka 31. stavka 1. ove Odluke, podnositelj zahtjeva dužan je dostaviti dokumentaciju propisanu odredbama posebnih propisa.

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 33.

(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. ovoga članka može se razvrgnuti geometrijskom diobom, isplatom po tržišnoj cijeni te na druge načine propisane zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.

(3) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovoga članka razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće i samo ako je cijela nekretnina sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji iste vrste i namjene.

(4) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovoga 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 propisanom zakonom, ako nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke ocijeni da je to gospodarski opravdano za Županiju.

(5) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Županije, a ugovor o razvrgnuću u ime Županije sklapa župan.

(6) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 5. ovoga članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u skladu s odredbama članka 11. ove Odluke.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 34.

(1) Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se zamijeniti, bez provođenja javnog natječaja, s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnina u skladu s člankom 11. ove Odluke.

(3) Odluku o zamjeni nekretnina iz stavka 1. ovoga članka donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti, ukoliko utvrdi da postoji opći gospodarski i socijalni interes Županije za takvo raspolaganje, a zamjena je moguća uz plaćanje razlike u cijeni nekretnina utvrđenoj po tržišnoj vrijednosti.

V. DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 35.

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

Članak 36.

(1) Postupak darovanja nekretnina u vlasništvu Županije pokreće se zahtjevom pravne osobe iz članka 35. ove Odluke.

(2) Podnositelj zahtjeva za darovanje mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

(3) Uz zahtjev za darovanje nekretnine mora se priložiti u izvorniku ili preslici:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak od 1945. godine, odnosno od osnivanja zemljišne knjige iz ručno vođenih zemljišnih knjiga, izdani od nadležnog zemljišno-knjižnog odjela, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, kopija katastarskog plana, izdani od strane nadležnog ureda za katastar, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, a u slučaju da je oznaka nekretnine različita u zemljišnoj knjizi i katastru i uvjerenje o identifikaciji,
- lokacijska informacija s grafičkim izvodom iz prostornog plana, ne starija od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrda o tome je li podnesen zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno zakonu kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine izdana na temelju povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka od 1945. godine iz ručno vođenih zemljišnih knjiga,

- potvrda o stanju duga izdana od nadležne Porezne uprave (koja može biti i u elektroničkom zapisu),
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji,
- i druga relevantna dokumentacija potrebna za odlučivanje po traženju nadležnog upravnog tijela Županije.

Članak 37.

(1) Kada Županija utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom koja je predmet zahtjeva za darovanje, sukladno posebnim propisima, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmetom raspolaganja, sukladno propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(2) Županija je dužna ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata iz stavka 1. ovoga članka s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, na način propisan člankom 11. ove Odluke.

(3) Troškove izrade procjembenog elaborata iz stavka 1. ovoga članka snosi obdarenik.

Članak 38.

(1) Nekretnina u vlasništvu Županije se ne može darovati ukoliko podnositelj ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Republici Hrvatskoj i Županiji, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

(2) Nekretnina se ne može darovati ukoliko se podnositelj zahtjeva za darovanje ne želi odreći svih potraživanja prema Županiji do visine vrijednosti darovane nekretnine.

(3) Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka ne primjenjuju se na slučajeve darovanja nekretnina u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina sukladno odredbama posebnog zakona.

Članak 39.

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu Županije donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine, a odluka o darovanju mora sadržavati sve bitne elemente ugovora o darovanju nekretnine.

Članak 40.

(1) S podnositeljem zahtjeva za darovanje nekretnine u vlasništvu Županije sklapa se ugovor o darovanju nekretnine, kojeg potpisuje župan.

(2) Ugovor o darovanju nekretnine, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- iznos tržišne vrijednosti nekretnine,
- svrhu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se svrha za koju se nekretnina daruje mora ostvariti, osim ako je nekretnina privedena namjeni,
- zabranu otuđenja i opterećenja darovane nekretnine, osim ako se nekretnina daruje u svrhu izgradnje poduzetničke zone, provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, provođenja programa demografske obnove, a zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine uknjižit će se u zemljišnoj knjizi istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine,

- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku, osim ako je nekretnina već privedena namjeni,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene svrhe darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom obdarenika,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i/ili opterećenja darovane nekretnine,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja podnositelja zahtjeva prema Županiji na dan potpisivanja ugovora o darovanju nekretnine, te klauzulu kojom se podnositelj odriče navedenih potraživanja prema Županiji, kao i eventualno kasnije pronađenih potraživanja prema Županiji koja su nastala do dana sklapanja ugovora o darovanju nekretnine, do visine vrijednosti darovane nekretnine, osim kada se nekretnina daruje u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina sukladno odredbama posebnog zakona,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja, kada je zabrana otuđenja i opterećenja obvezni sadržaj ugovora o darovanju nekretnine,
- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta uknjižbu prava vlasništva Županije u slučaju ispunjenja uvjeta za raskid ugovora o darovanju nekretnine.

VI. DAVANJE NEKRETNINA U ZAKUP ILI NAJAM

Članak 41.

- (1) Ugovor o zakupu ili ugovor o najmu nekretnina u vlasništvu Županije mora biti sastavljen u formi javnobilježničkog akta.
- (2) Županija će prije svake objave javnog natječaja za davanje nekretnina u vlasništvu Županije u zakup ili najam izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine koja je predmet zakupa ili najma i procjenu vrijednosti zakupnine odnosno najamnine sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina te ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina na način propisan člankom 11. ove Odluke.
- (3) Na postupke raspolaganja iz stavka 2. ovoga članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članaka 13. do 30. ove Odluke.
- (4) Ugovori o zakupu iz stavka 1. ovoga članka mogu se sklopiti najduže na rok od deset godina uz mogućnost jednokratnog produljenja, s istim zakupnikom i na isti rok na koji je sklopljen prvotni ugovor o zakupu, pod uvjetom da zakupnik uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu.

Članak 42.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Županije koje su dane u zakup ili u najam nije dopušteno davati u podzakup ili podnajam, osim ako posebnim propisom nije propisano drugačije.
- (2) Ako je nekretnina u vlasništvu Županije dana u podzakup ili podnajam, ili ako zakupnik ili najmoprimalac nekretnine u vlasništvu Županije sklopi pravni posao s trećom osobom kojim trećoj osobi na bilo koji način omogućava korištenje nekretnine, ugovor o zakupu ili ugovor o najmu te nekretnine će se raskinuti.
- (3) Odredba o zabrani ugovaranja podzakupa ili podnajma, kao i odredba o raskidu ugovora o zakupu ili ugovora o najmu zbog ispunjenja uvjeta iz stavka 2. ovoga članka bitne su odredbe ugovora o zakupu ili najmu nekretnina.

(4) Ugovor o zakupu ili najmu nekretnina mora sadržavati odredbu da je zakupnik, odnosno najmoprimac, dužan na ime ugovorne kazne platiti iznos pune jednogodišnje zakupnine u slučaju kršenja odredbi ugovora o zabrani davanja u podzakup ili podnajam.

Članak 43.

Odredbe članaka 41. i 42. ove Odluke ne primjenjuju se na postupke davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Županije propisane zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, a koji postupci davanja u zakup su regulirani u dijelu VIII. ove Odluke, člancima 46. do 67.

VII. DODJELA NEKRETNINA NA UPORABU

Članak 44.

(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 proračunskim korisnicima Županije, 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.

Članak 45.

(1) O sklapanju ugovora o uporabi nekretnina u vlasništvu Županije odlučuje župan odlukom o uporabi nekretnine, u pravilu na obrazloženi zahtjev tijela odnosno korisnika iz članka 44. stavka 2. ove Odluke.

(2) Tijela odnosno korisnici 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.

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

(4) Ako tijelo odnosno korisnik iz članka 44. stavka 2. ove Odluke odustane od sklapanja ugovora o uporabi nekretnine nakon donošenja odluke o uporabi nekretnine, navedena odluka će se staviti izvan snage.

VIII. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 46.

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

(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 propisanim zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i

socijalnog napretka građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru odnosno zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, Županija, kao zakupodavac, može ponuditi sklapanje i s istim sklopiti novi ugovor o zakupu odnosno ugovor o zakupu, pod uvjetima i na način propisan zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora.

(4) Postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije, kojeg imenuje župan, a odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan.

Članak 47.

(1) Javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije provodi se u postupku javnog prikupljanja pisanih ponuda odnosno odnosi se na neodređeni krug osoba koje u postupku prijave na isti dostavljaju svoje pisane ponude.

(2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije donosi župan.

(3) Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije obavezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- rok za podnošenje prijave,
- obavijest o tome da će se javni natječaj odnosno cjeloviti tekst javnog natječaja objaviti na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije, a obavijest o javnom natječaju u jednom visokotiražnom dnevnom listu,
- odredbu o tome da se javni natječaj može poništiti u cijelosti ili djelomično, sve do sklapanja ugovora o zakupu.

(4) Odluka iz stavka 3. ovoga članka po potrebi može sadržavati i druge podatke, ovisno o poslovnom prostoru odnosno u skladu sa posebnim propisima i ovom Odlukom.

Članak 48.

(1) Obavijest o javnom natječaju za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije objavljuje se u jednom visokotiražnom dnevnom listu u skraćenom obliku i sadrži najmanje adresu i položaj poslovnoga prostora, površinu i početni iznos mjesečne zakupnine te informacije gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja i kontakt za dodatne informacije.

(2) Cjeloviti tekst javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije objavljuje se na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije.

Članak 49.

(1) Javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru koji su potrebni za nedvojbenu identifikaciju istog (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška, adresu, površinu poslovnoga prostora, položaj u zgradi),
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- rok za predaju ponuda,
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- datum i vrijeme kad se može izvršiti pregled poslovnoga prostora, ukoliko je isto moguće,
- obavijest da je cjelovit javni natječaj objavljen na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije,
- datum, vrijeme i mjesto javnog otvaranja ponuda,
- obavijest da je podnošenjem ponude ponuditelj izričito suglasan da Županija može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati podatke u svrhu provedbe javnog natječaja sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste javno objaviti sukladno zakonu kojim se uređuje pravo na pristup informacijama,
- odredbu da se pisana ponuda i prilozi dostavljaju uz ponudu za svaki pojedini poslovni prostor u zatvorenoj omotnici,
- odredbu o tome koje se ponude neće razmatrati,
- odredbu da u ponudi mjesečna zakupnina mora biti navedena u eurima,
- odredbu kako će se u slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za isti poslovni prostor, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvišim iznosom ponuđene mjesečne zakupnine,
- odredbu da ako pristignu dvije ponude s istim iznosom ponuđene mjesečne zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos, da će ponuditelji biti pozvani preporučenom pošiljkom putem pošte ili elektroničkom poštom na adresu koju su naznačili u svojoj ponudi da u roku od pet dana od primitka poziva dostave novi iznos ponuđene mjesečne zakupnine na način opisan uvjetima javnog natječaja,
- odredbu da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju,
- odredbu o pravu Županije da odustane od davanja poslovnoga prostora u zakup u svako doba prije sklapanja ugovora, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate te da ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak,
- kontakt podatke Županije.

(2) Javni natječaj iz stavka 1. ovoga članka može sadržavati, po potrebi i druge odgovarajuće podatke odnosno podatke i/ili uvjete propisane posebnim propisima i/ili ovom Odlukom.

Članak 50.

(1) Kod davanja poslovnih prostora u vlasništvu Županije u zakup na temelju javnog natječaja, početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema kriterijima jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi poslovni prostor u vlasništvu Županije koji se daje u zakup.

(2) Kriteriji jedinice lokalne samouprave iz stavka 1. ovoga članka su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

(3) Ako jedinica lokalne samouprave, na čijem se području nalazi poslovni prostor u vlasništvu Županije koji se daje u zakup, nema propisane kriterije za određivanje zakupnine iz stavka 2. ovoga članka, početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Županije odredit će se u visini tržišne vrijednosti zakupa procijenjene sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, Županija je dužna ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenog elaborata s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, putem procjeniteljskog povjerenstva osnovanog prema posebnom zakonu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, s tim da troškove izrade procjembenog elaborata prethodno snosi Županija te je najpovoljniji ponuditelj s kojim se sklapa ugovor po provedenom javnom natječaju dužan nadoknaditi navedene troškove Županiji.

Članak 51.

(1) Pravo na podnošenje ponude na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije imaju sve pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju djelatnosti slobodnih zanimanja.

(2) Ukoliko se radi o garažama i garažnim mjestima, pravo na podnošenje ponuda imaju i sve druge fizičke osobe.

Članak 52.

(1) Ponuditelj je u ponudi na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, izuzev za garaže i garažna mjesta.

(2) Ponuditelj u poslovnom prostoru može obavljati djelatnosti koje su dopuštene sukladno važećim propisima i za koje je isti registriran u odgovarajućem registru.

Članak 53.

(1) Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije moraju uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa mjesečne zakupnine, na račun naveden u javnom natječaju, isključivo s računa/imena ponuditelja.

(2) Valjanom uplatom jamčevine smatra se uplata čija je transakcija vidljiva na računu Županije najkasnije na dan isteka roka za predaju pisanih ponuda.

(3) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u beskatni plog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu.

(4) Najpovoljniji ponuditelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku iznosa do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine, na ime beskatnog ploga koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora.

(5) Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana javnog otvaranja ponuda, bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 54.

(1) Ponuda za javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno u pisarnicu Županije ili preporučeno poštom, u zatvorenoj omotnici, na kojoj mora biti naznačen redni broj poslovnoga prostora za koji se ponuda podnosi, ako se javni natječaj odnosi na više poslovnih prostora, a koji je naveden u javnom natječaju, odnosno na omotnici moraju biti naznačeni zatraženi podaci o poslovnom prostoru te tekst „PONUDA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA - NE OTVARATI“ do trenutka koji je određen kao datum i sat javnog otvaranja ponuda.

(2) Danom predaje ponude smatra se dan predaje pisane ponude neposredno u pisarnicu Županije ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u pisarnici Županije do dana i sata određenog kao rok za predaju ponuda.

(3) Ako redni broj poslovnoga prostora odnosno zatraženi podaci o poslovnom prostoru nisu navedeni ili podaci iz stavka 1. ovoga članka nisu u potpunosti navedeni na zatvorenoj omotnici, iz ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se javni natječaj odnosno poslovni prostor iz javnog natječaja podnosi ponuda.

(4) Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru (redni broj i adresa, odnosno zatraženi podaci o poslovnom prostoru), a ukoliko isto nije naznačeno ili nije u potpunosti naznačeno, iz ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se javni natječaj odnosno poslovni prostor podnosi ponuda,
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, sjedište/prebivalište, osobni identifikacijski broj (OIB) za fizičke osobe, odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB) za pravne osobe te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudu, osim za garaže i garažna mjesta,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, izražen u eurima, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine, s time da ponuditelj nema pravo na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(5) Uz ponudu za sudjelovanje u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- presliku važeće osobne iskaznice (za podnositelje fizičke osobe, uključujući fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju djelatnosti slobodnih zanimanja),
- izvornik ili presliku izvotka ili rješenja iz odgovarajućeg registra/upisnika, ne starijeg od 3 mjeseca od dana podnošenja ponude, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost navedenu u ponudi (sudski, obrtni, drugi odgovarajući registar ili drugi odgovarajući upisnik), izuzev za garaže i garažna mjesta,
- izvornik ili presliku ili elektronički zapis potvrde nadležne Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja te izvornik ili presliku potvrde o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji izdanu od strane nadležnog upravnog tijela Županije, koje potvrde ne smiju biti starije od 30 dana od dana podnošenja ponude, ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj pridržava rokova plaćanja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine na račun Županije, koja mora biti uplaćena isključivo s računa ponuditelja,

- izvornik ili preslike odgovarajućih potvrda/akata ili drugih odgovarajućih dokaza, o statusu odnosno srodstvu, ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, kao i izjavu ponuditelja koji se poziva na isto pravo prednosti da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika.

(6) Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti numerirana na način da je označen svaki broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr. 1/3, 2/3, 3/3) te mora biti uvezana u cjelinu na način da je ponuda s cjelokupnom dokumentacijom prošivena i spojena s vrpcom i jamstvenikom tako da nije moguće naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova ponude.

(7) Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na opisani način iz stavka 6. ovoga članka smatrat će se nevaljanima te se iste neće razmatrati, a također i ponuda uvezana spiralnim uvezom neće se smatrati valjanom.

Članak 55.

(1) Ako se ponuditelj koji se prijavljuje na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije natječe za više poslovnih prostora, za svaki je potrebno podnijeti zasebnu ponudu u posebnoj zatvorenoj omotnici sa svim prilogima koje ponuda mora sadržavati.

(2) Ponuda iz stavka 1. ovoga članka i priložena dokumentacija trajno se zadržava i ne vraća ponuditelju.

Članak 56.

Rok za podnošenje ponuda na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije iznosi minimalno 15 dana od dana objave javnog natječaja na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije.

Članak 57.

(1) Prilikom zaprimanja ponuda na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije na zatvorenoj omotnici ponude primatelj obvezno naznačuje datum i vrijeme zaprimanja.

(2) Ponude predane neposredno u pisarnicu nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslane poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.

(3) Nepotpune ponude koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom natječaju neće se razmatrati.

(4) Ponude koje nisu numerirane i uvezane na način utvrđen javnim natječajem i odredbama članka 54. stavaka 6. i 7. ove Odluke neće se razmatrati.

(5) Ponude u kojima je iznos zakupnine naveden u drugoj valuti, a nije naveden u eurima, neće se razmatrati.

Članak 58.

(1) Za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije, župan, na prijedlog nadležnog upravnog tijela Županije, iz redova

službenika Županije, imenuje Povjerenstvo od tri člana, od kojih je jedan predsjednik, a jedan zamjenik predsjednika.

(2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka provodi postupak javnog natječaja, javno otvara i pregledava ponude, razmatra ih i ocjenjuje te o svemu utvrdenom sastavlja zapisnik s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) Povjerenstvo će zapisnik iz stavka 2. ovoga članka, zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja, dostaviti nadležnom upravnom tijelu Županije, koje će izraditi prijedlog s obrazloženjem odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i dostaviti ga županu koji će odlučiti o istom.

Članak 59.

(1) Ponude za javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihove ovlaštene osobe te javnost. Postupak javnog otvaranja ponuda se održava u sjedištu Županije.

(2) Otvaranju ponuda iz stavka 1. ovoga članka pristupa se prema redoslijedu zaprimanja, a omotnice koje su pristigle izvan roka za podnošenje ponuda ne otvaraju se na javnom otvaranju, nego naknadno, radi vraćanja uplaćene jamčevine.

(3) Nepravodobne i nepotpune ponude te ponude koje nisu uvezane i numerirane na način propisan odredbama članka 54. stavaka 6. i 7. ove Odluke neće se uzeti u razmatranje, već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost. Ukoliko iznos zakupnine u ponudi nije izražen u eurima, ni takva ponuda neće se razmatrati, što će se zapisnički utvrditi.

(4) O provedenom postupku javnog otvaranja ponuda Povjerenstvo iz članka 58. ove Odluke je dužno sastaviti zapisnik koji mora sadržavati podatke o broju pristiglih i valjanih ponuda, ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini.

(5) U zapisnik iz stavka 4. ovoga članka, kojeg potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva, unose se i ostali bitni podaci o provedenom postupku (podaci o datumu objave javnog natječaja, roku za prijavu, vremenu početka i završetka otvaranja ponuda i sl.).

(6) Nakon javnog otvaranja ponuda, svi ponuditelji imaju pravo uvida u podnesene ponude, po prethodnoj najavi odnosno zahtjevu.

Članak 60.

(1) Najpovoljnijom ponudom podnesenom na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

(2) Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan.

Članak 61.

Ako na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije pristignu dvije ponude s istim iznosom ponuđene zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos, ponuditelji će biti pozvani preporučenom pošiljkom putem pošte ili elektroničkom poštom na adresu koju su naznačili u svojoj ponudi da u roku od pet dana od primitka poziva dostave novi iznos ponuđene zakupnine na propisani način.

Članak 62.

(1) Ako je ponudu na javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije dostavio ponuditelj koji se poziva na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora koje imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a koji ispunjava uvjete iz natječaja, bit će pozvan preporučenom pošiljkom putem pošte ili elektroničkom poštom na adresu koju je naznačio u svojoj ponudi da se u roku od pet dana od primitka poziva izjasni prihvaća li najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(2) Ako se ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

Članak 63.

(1) Ponuditelj čija je ponuda u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije izabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 dana od poziva koji će mu biti upućen elektroničkom poštom uplatiti razliku na ime iznosa beskamatnog pologa te je dužan u roku od 8 dana od poziva za sklapanje ugovora koji će mu biti upućen elektroničkom poštom pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom smatrat će se da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti, a ukoliko je uplatio razliku na ime iznosa beskamatnog pologa, vratit će mu se iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u javnom natječaju.

(2) Ako najpovoljniji ponuditelj izrijeком odustane od ponude ili odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora, odnosno ukoliko nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne uplati razliku na ime iznosa beskamatnog pologa, jamčevina mu se ne vraća. Ako je odustanak od ponude odnosno sklapanja ugovora izjavljen nakon uplate beskamatnog pologa, ponuditelju će se vratiti iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u javnom natječaju.

(3) U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio prvu sljedeću najvišu ponudu u odnosu na odabranu, uz rok za očitovanje od 5 dana od dana upućenog poziva elektroničkom poštom na adresu koju je naveo u ponudi.

(4) U slučaju da se ponuditelj iz stavka 3. ovoga članka izjasni o neprihvaćanju ponude odnosno ukoliko se ne izjasni, u kojem slučaju će se smatrati da ponuda za sklapanje ugovora nije prihvaćena, uplaćena jamčevina mu se neće vratiti.

(5) U slučaju iz stavka 4. ovoga članka, ostalim ponuditeljima neće se ponuditi mogućnost zakupa poslovnoga prostora, a javni natječaj će se poništiti.

Članak 64.

O rezultatima javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Županije ponuditelji će biti obaviješteni putem službenih mrežnih stranica Županije, s tim da će odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja biti dostavljena istom elektroničkom poštom.

Članak 65.

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

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga 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.

(3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, a svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) padaju na zakupnika.

(4) Na ugovor o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka odnosno na zasnivanje zakupa, prava i obveze ugovornih strana te prestanak zakupa primjenjuju se odredbe zakona kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora, a na zakupne odnose koji nisu uređeni tim zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Članak 66.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Županije 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 67.

(1) 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.

(2) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Županije dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje isti poslovni prostor, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 1. ovoga članka.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U ZAKUPU

Članak 68.

(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 dopuštenu 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 poslovnoga prostora i ovom Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora Županije koji su predmet kupoprodaje (u daljnjem tekstu: Popis poslovnih prostora).

(3) Popis poslovnih prostora, na prijedlog župana, utvrđuje Županijska skupština, a isti Popis se objavljuje u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije", na službenim mrežnim

stranicama i oglasnoj ploči Županije te će se u visokotiražnom dnevnom listu dati obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

(4) Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnoga prostora koji je predmet kupoprodaje, zemljišnoknjižnu oznaku, oznaku etaže - kata i površinu poslovnoga prostora, ime i prezime sadašnjeg zakupnika, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnom prostoru.

(5) Na Popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
- nalaze se u razizemlju,
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(6) 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 69.

(1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora iz članka 68. ove Odluke podnosi se Županiji, neposredno ili preporučeno poštom, u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora.

(2) Danom javne objave iz stavka 1. ovoga članka smatra se dan objave Popisa poslovnih prostora u "Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije".

(3) Podnositelj zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka je dužan uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuje pravo kupnje poslovnoga prostora sukladno zakonu kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora i ovoj Odluci.

(4) Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati:

- ime i prezime/naziv, prebivalište/sjedište i OIB podnositelja,
- redni broj i oznaku poslovnoga prostora iz Popisa poslovnih prostora, za koji se podnosi zahtjev,
- izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene, kao i troškova izrade procjene vrijednosti.

(5) Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva mora priložiti sljedeće dokaze:

- presliku važeće osobne iskaznice (za podnositelje fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju djelatnosti slobodnih zanimanja) te izvornik ili presliku izvotka ili rješenja iz odgovarajućeg registra/upisnika, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost navedenu u ponudi (sudski, obrtni, drugi odgovarajući registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- izvornik ili presliku ili elektronički zapis potvrde nadležne Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja te izvornik ili presliku potvrde o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji izdanu od strane nadležnog upravnog tijela Županije, ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj 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,
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema zaposlenicima i dobavljačima, ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se podnositelj pridržava rokova plaćanja, 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 zaposlenicima i dobavljačima,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja,
- pravovaljani ugovor o zakupu.

(6) Ako je podnositelj zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka osoba iz članka 68. stavka 6. ove Odluke, osim dokaza iz stavka 5. podstavaka 1. do 7. ovoga članka, uz zahtjev mora priložiti i sljedeće dokaze:

- potvrdu nadležnoga tijela da obavlja dopuštenu 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.

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

Članak 70.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Županije iz članka 68. ove Odluke donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. 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 71.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Županije iz članka 68. 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 72.

(1) Podnositelj zahtjeva iz članka 69. ove Odluke je dužan uplatiti jamčevinu u visini od 10% od procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Jamčevina se uplaćuje na račun proračuna Županije, a uplaćuje se isključivo s računa/imena ponuditelja.

(3) Nakon što podnositelj izvrši uplatu kupoprodajne cijene u cijelosti, vratit će mu se uplaćena jamčevina bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(4) Ako ponuditelj odustane od zahtjeva nakon donošenja odluke o kupoprodaji ili od sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora, ili ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku, uplaćena jamčevina se ne vraća.

(5) Poslovni prostor se kupuje u viđenom stanju.

X. OSNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA

1. NAČINI OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI TE ODREĐIVANJA NAKNADE

Članak 73.

(1) Na nekretninama u vlasništvu Županije može se osnovati pravo građenja na temelju provedenog javnog natječaja uz naknadu odnosno u posebnim slučajevima neposrednom pogodbom bez naknade, te pravo služnosti na temelju neposredne pogodbe uz naknadu odnosno u posebnim slučajevima bez naknade, sve u skladu s odredbama posebnih propisa i ove Odluke.

(2) Županiji se može iskazati interes za osnivanje prava građenja na nekretnini, odnosno može se podnijeti zahtjev za osnivanje prava građenja i prava služnosti na nekretninama neposrednom pogodbom ako podnositelj smatra da ispunjava za to propisane uvjete, a koji ne obvezuju Županiju raspolagati nekretninom niti je obvezuju raspolagati na način kako je to u istima predloženo, ako predloženi način raspolaganja nije u interesu Županije.

Članak 74.

Zahtjevu za osnivanje prava građenja ili prava služnosti, odnosno iskazu interesa, iz članka 73. stavka 2. ove Odluke prilaže se:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak od 1945. godine, odnosno od osnivanja zemljišne knjige iz ručno vođenih zemljišnih knjiga, izdani od nadležnog zemljišnoknjižnog odjela, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- preslika katastarskog plana, ne starija od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- lokacijska informacija (grafički i tekstualni dio), ne starija od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrda o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno zakonu kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, izdana

na temelju povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka od 1945. godine iz ručno vođenih zemljišnih knjiga,

- potvrda o stanju duga nadležne Porezne uprave,
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji,
- pravomoćna lokacijska dozvola izdana za planirani zahvat u prostoru, kada je predmet zahtjeva osnivanje prava služnosti na nekretnini,
- pravomoćna građevinska dozvola kojom je predviđeno formiranje građevne čestice, kada je predmet zahtjeva ili iskaza interesa osnivanje prava građenja na nekretnini,
- druga odgovarajuća dokumentacija, po potrebi, sukladno posebnim propisima.

Članak 75.

(1) Kada Županija utvrdi da je moguće raspolagati nekretninom, sukladno uvjetima propisanim posebnim propisima, a prije svakog raspolaganja u svrhu osnivanja prava građenja odnosno prava služnosti, izvršit će procjenu naknade za pravo građenja, odnosno naknade za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnina uslijed osnivanja prava služnosti, kao i procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet raspolaganja, sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.

(2) Županija je dužna ishoditi mišljenje o usklađenosti procjembenih elaborata iz stavka 1. ovoga članka s odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretninama na način propisan odredbama članka 11. ove Odluke.

(3) U slučaju kada se pravo građenja osniva putem javnog natječaja trošak izrade procjembenog elaborata iz stavka 1. ovoga članka prethodno snosit će Županija, te je najpovoljniji ponuditelj s kojim se sklapa ugovor po provedenom javnom natječaju dužan naknaditi troškove Županiji, a u slučaju kada se pravo građenja ili pravo služnosti osniva neposredno, trošak će snositi nositelj prava građenja, odnosno ovlaštenik prava služnosti.

2. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 76.

(1) Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije može se osnovati u korist druge pravne ili fizičke osobe u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

(2) Pravo građenja na nekretninama osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, a temeljem ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja.

Članak 77.

Odluku o pokretanju postupka osnivanja prava građenja putem javnog natječaja odnosno odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom, donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o procjeni ukupno utvrđene visine naknade za osnivanje prava građenja za cjelokupno razdoblje trajanja prava građenja.

Članak 78.

(1) Osnivanje prava građenja putem javnog natječaja provodi se javnim prikupljanjem ponuda po javnom pozivu upućenom neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.

(2) Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se kao Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije.

Članak 79.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije sadrži:

- opis nekretnine: podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave javnog poziva,
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za predaju ponude, koji je najmanje 30 dana od dana objave javnog poziva u visokotiražnom dnevnom listu,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- odredbu da se valjanom uplatom jamčevine smatra uplata čija je transakcija vidljiva na računu Županije najkasnije na dan isteka roka za predaju ponuda,
- obavijest da je cjelovit javni poziv objavljen na službenim mrežnim stranicama Županije,
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda,
- obavijest da je podnošenjem ponude ponuditelj izričito suglasan da Županija može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati podatke u svrhu provedbe javnog poziva sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste javno objaviti sukladno zakonu kojim se uređuje pravo na pristup informacijama,
- odredbu da se pisana ponuda i prilozi dostavljaju uz ponudu za svaku pojedinu nekretninu u zatvorenoj omotnici,
- odredbu da pisana ponuda i cjelokupna dokumentacija mora biti numerirana na način da je označen svaki broj stranice ponude i dokumentacije te mora biti uvezana u cjelinu na način da je ponuda s cjelokupnom dokumentacijom prošivena i spojena s vrpcom i jamstvenikom tako da nije moguće naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova ponude, kao i da će se ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na opisani način smatrati nevaljanim te se neće razmatrati te da se ponuda uvezana spiralnim uvezom neće smatrati valjanom,
- odredbu da je kod predaje pisane ponude na omotnici potrebno napisati redni broj pod kojim je nekretnina u javnom pozivu navedena (ukoliko se javni poziv odnosi na više nekretnina) uz upozorenje „PONUDA ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA - NE OTVARATI“ do trenutka koji je određen kao datum i sat javnog otvaranja ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje pisane ponude neposredno u pisarnicu Županije ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u pisarnici Županije do datuma i sata određenog kao rok za predaju ponuda,
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude zaprimljene u Županiji nakon roka za predaju ponuda neće razmatrati,
- odredbu da u ponudi iznos naknade mora biti naveden u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati,
- odredbu kako će se u slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za istu nekretninu, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvišim iznosom ponuđene naknade,
- odredbu da ako pristignu dvije ponude s istim iznosom ponuđene naknade, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos, da će ponuditelji biti pozvani preporučenom pošiljkom putem pošte ili elektroničkom poštom na adresu koju su naznačili u svojoj ponudi da u roku od pet dana od dana primitka poziva dostave novi iznos ponuđene naknade na način opisan uvjetima javnog poziva,

- odredbu da u javnom pozivu mogu sudjelovati fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor, Švicarske konfederacije te onih država s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina, kao i pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj, državi koja čini Europski gospodarski prostor, Švicarskoj konfederaciji ili u onim državama s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina,
- odredbu da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra pravna ili fizička osoba koja ponudi najviši iznos naknade koja mora biti viša od početne naknade i izražena u eurima, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog poziva,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, ili odustane od sklapanja ugovora o pravu građenja, ili ne uplati jednokratno određenu naknadu, odnosno prvi obrok naknade kod obročne otplate naknade za osnovano pravo građenja u roku, gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan u roku od 15 dana od dana dostave ugovora o pravu građenja isti potpisati i dostaviti Županiji, u suprotnom Županija nije vezana odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da će se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina vratiti bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate, i to nakon što uplati naknadu za pravo građenja u cijelosti,
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan snositi troškove procjemenog elaborata za nekretninu koja je predmet prava građenja,
- odredbu da će se ostalim ponuditeljima izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate,
- rok za povrat jamčevine,
- odredbu o pravu Županije da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate te da Županija ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude, ako se šalju neposredno u pisarnicu Županije ili preporučenom pošiljkom,
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu isključivo uz prethodnu izričitu suglasnost Županije,
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Županije ugovor smatra raskinutim po sili zakona,
- odredbu da nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora,
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Županije, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Županije nositelju prava građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje.

Članak 80.

(1) U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije uz navedeno u članku 79. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- osnovne podatke i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju: ime i prezime ponuditelja, prebivalište/boravište, osobni identifikacijski broj (OIB) za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, odnosno

naziv trgovačkog društva, sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB) za pravne osobe te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta,

- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine na račun Županije,
- domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku ili elektronički zapis potvrde o stanju duga nadležne Porezne uprave, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja ponude,
- domaće fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice,
- domaće pravne, odnosno fizičke osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog, obrtnog ili drugog registra, rješenje o upisu u odgovarajući upisnik samostalnih djelatnosti, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja, kojom se isti obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u obliku ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji.

(2) Pored dokumentacije iz stavka 1. ovoga članka, od ponuditelja se može zatražiti i druga potrebna odnosno relevantna dokumentacija.

Članak 81.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije objavljuje se u jednom visokotiražnom dnevnom listu te na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije.

(2) Objava javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka u visokotiražnom dnevnom listu može biti u skraćenom obliku na način da sadrži najmanje osnovne podatke za identifikaciju nekretnine, početnu visinu naknade za osnivanje prava građenja, jamčevinu i obavijest da se cjeloviti javni poziv sa svim detaljima i uvjetima nalazi na službenim mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Županije.

Članak 82.

Rok za predaju ponuda na javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije iznosi minimalno 30 dana od dana objave javnog poziva u visokotiražnom dnevnom listu.

Članak 83.

(1) Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u postupku javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10 % utvrđene početne vrijednosti za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja do 1.000.000,00 eura.

(2) Jamčevina iz stavka 1. ovoga članka plaća se u iznosu od 5 % utvrđene početne vrijednosti za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja veću od 1.000.000,00 eura do 15.000.000,00 eura, odnosno u iznosu od 2 % utvrđene početne vrijednosti za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja čija je početna vrijednost veća od 15.000.000,00 eura.

(3) Osoba koja namjerava sudjelovati u postupku javnog poziva mora biti uplatitelj jamčevine i u pozivu uplate (PNB) mora biti naveden osobni identifikacijski broj (OIB) te osobe.

(4) Jamčevina se uplaćuje na račun Županije u iznosu i na način utvrđen u javnom pozivu.

(5) Nakon što najpovoljniji ponuditelj izvrši uplatu naknade za pravo građenja u cijelosti, Županija će mu vratiti uplaćenu jamčevinu bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate, a nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja izvršit će povrat uplaćene jamčevine ostalim ponuditeljima bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(6) Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, ili odustane od sklapanja ugovora o osnivanja prava građenja, ili ne uplati jednokratno određenu naknadu, odnosno prvi obrok naknade kod obročne otplate naknade za osnovano pravo građenja u roku, gubi pravo na povrat jamčevine.

(7) Županija je dužna u javnom pozivu odrediti rok za povrat jamčevine u slučaju iz stavka 5. ovoga članka te u roku određenom javnim pozivom bez odgode izvršiti povrat jamčevine.

(8) Valjanom uplatom jamčevine smatrat će se uplata čija je transakcija izvršena na računu Županije najkasnije na dan isteka roka za predaju ponuda.

Članak 84.

(1) Postupak osnivanja prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije putem javnog natječaja, po javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja, koje za svaki pojedini postupak javnog poziva imenuje župan, iz redova službenika Županije, a koje mora imati neparan broj članova te ga čine predsjednik i najmanje dva člana.

(2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka u provedbi postupka javnog poziva otvara i razmatra pristigle ponude, vrši ocjenu i pregled ponuda te na temelju razmatranja ponuda utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i sastavlja zapisnik o provedenom postupku s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) U zapisnik iz stavka 2. ovoga članka unose se svi podaci o načinu i tijeku postupka te isti potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva.

(4) Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda vodi predsjednik Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka. Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda otvoren je za javnost te se isti održava u sjedištu Županije.

(5) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka provodi postupak javnog otvaranja pisanih ponuda na način da utvrđuje broj prispjelih ponuda do trenutka koji je označen kao krajnji rok za dostavu ponuda.

(6) Tijekom javnog otvaranja pisanih ponuda pregledat će se samo ponude koje su stigle u roku za dostavu ponuda.

(7) Predsjednik Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka prije otvaranja pisane ponude utvrđuje da li je ponuda podnesena sukladno odredbama javnog poziva, konstatira stanje omotnice i upisuje podatke o vremenu zaprimanja ponude u zapisnik o otvaranju ponuda.

(8) Omotnice u kojima su pisane ponude pristigle izvan roka za dostavu ponuda se ne otvaraju na javnom otvaranju ponuda, već nakon završetka postupka javnog otvaranja ponuda, radi vraćanja uplaćene jamčevine.

(9) Ponude koje su zaprimljene u postupku javnog poziva, a nisu uvezane i numerirane na način opisan u članku 79. podstavku 10. ove Odluke smatrat će se nevaljanim i neće se razmatrati.

(10) Predsjednik Povjerenstva će nakon otvaranja pisane ponude javno utvrditi ime ponuditelja, činjenicu da je ponuda zaprimljena u roku za dostavu ponuda te ponuđeni iznos naknade za osnivanje prava građenja.

(11) Povjerenstvo će u zapisniku sastavljanom pri otvaranju pisanih ponuda unijeti podatke o broju ukupno zaprimljenih ponuda, broju ponuda pristiglih u roku i onima izvan roka za dostavu ponuda, vremenu zaprimanja ponude te posebno sljedeće podatke:

- podatke o objavljenom javnom pozivu: datum objave, podatke o tome gdje je objavljen javni poziv,
- rok za podnošenje ponuda, s naznačenim datumom i vremenom za podnošenje ponuda,
- datum i vrijeme početka i završetka postupka otvaranja ponuda,
- ime i prezime nazočnih članova Povjerenstva,
- osnovne podatke o ponuditelju,
- predmet ponude i početni iznos naknade za osnivanje prava građenja iz javnog poziva,
- ponuđeni iznos naknade za osnivanje prava građenja,
- podatke o dostavljenim prilogima,
- podatke o prilogima koji su zahtijevani, ali nisu dostavljeni uz ponudu.

(12) Na zahtjev zainteresiranih ponuditelja, istima će se omogućiti uvid u pristigle ponude.

(13) Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka će zapisnik o provedenom javnom pozivu, zajedno s prijedlogom najpovoljnije ponude dostaviti nadležnom upravnom tijelu Županije koje izrađuje prijedlog s obrazloženjem odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i osnivanju prava građenja na nekretnini te isti prijedlog dostavlja na odlučivanje.

Članak 85.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ispunj sve uvjete javnog poziva za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije i ponudi najviši iznos naknade.

(2) Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

(3) Županija može odustati od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, Županija će izvršiti povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate i pri tome ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak.

Članak 86.

Iznimno, pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije može se osnovati 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 te u slučajevima utvrđenim posebnim propisima.

Članak 87.

(1) Naknada za osnovano pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 15.000,00 eura plaća se jednokratno, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja.

(2) Ukoliko naknada za osnovano pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije prelazi ukupni iznos od 15.000,00 eura plaća se u jednakim godišnjim obrocima, s tim da se prvi obrok naknade mora 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 prvoga obroka.

(3) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije koja je veća od 15.000,00 eura platiti i jednokratno.

(4) 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 88.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

Članak 89.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbe:

- da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Županije, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Županije nositelju prava građenja dati onoliku naknadu za zgradu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom zgradom nego bez nje,
- da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom i koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja,
- da će se ugovor raskinuti 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 kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,
- da ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, te da osnivač prava građenja ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor,
- kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom.

Članak 90.

(1) Nositelj prava građenja na nekretninama u vlasništvu Županije može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka iz članka 88. ove Odluke, isključivo uz prethodnu izričitu pisanu suglasnost Županije, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

(2) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Županiji uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 1. ovoga članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.

(3) Stjecatelj osnovanog prava građenja odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

(4) Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu, daje nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke koje je donijelo i odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom.

(5) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka, ugovor se raskida.

(6) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda u roku od tri dana od dana dostave suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka.

3. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 91.

(1) Na nekretninama u vlasništvu Županije može se po potrebi osnovati pravo služnosti s naknadom utvrđenom sukladno članku 75. ove Odluke, odnosno bez naknade sukladno posebnim propisima.

(2) Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom.

(3) Odluku o osnivanju prava služnosti donosi nadležno tijelo iz članka 5. stavka 2. ove Odluke, ovisno o ukupno utvrđenoj visini naknade za umanjeње tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

Članak 92.

(1) Podnositelj zahtjeva za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Županije dužan je pored osnovne dokumentacije iz članka 74. ove Odluke uz zahtjev za osnivanje prava služnosti dostaviti i geodetsku skicu ili elaborat nepotpunog izvlaštenja za potrebe osnivanja prava služnosti, izrađene od strane ovlaštenog inženjera geodezije, s ucrtanom trasom služnosti na kojima su iskazane površine za izvršavanje prava služnosti.

(2) Geodetska skica ili elaborat nepotpunog izvlaštenja iz stavka 1. ovoga članka predstavlja sastavni dio ugovora (odluke) o osnivanju prava služnosti.

Članak 93.

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

(2) Ukoliko naknada za osnovano pravo služnosti prelazi ukupni iznos od 15.000,00 eura može se platiti i u jednakim godišnjim obrocima.

(3) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava služnosti, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeca prvoga obroka.

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

XI. EVIDENCIJA NEKRETNINA

Članak 94.

(1) Nekretnine iz stavka 1. ove Odluke 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 (proračunskih i izvanproračunskih korisnika Županije, pravnih osoba kojima je Županija osnivač i/ili vlasnik, odnosno u kojima Županija ima većinski udio u kapitalu ili većinsko pravo u odlučivanju) a u istu evidenciju unose se podaci koji se odnose na imovinsko-pravno stanje nekretnine, namjenu, vrstu, stanje nekretnine, kao i ostali propisani podaci.

(3) Registar vodi nadležno upravno tijelo Županije.

Članak 95.

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

XII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 96.

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 upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno propisa kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava i drugih posebnih propisa.

Članak 97.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 5/21), a prije stupanja na snagu ove Odluke koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se prema odredbama te Odluke.

Članak 98.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 5/21).

Članak 99.

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

KLASA: 011-03/25-01/____
URBROJ: 2182-01-25-1
Šibenik, _____ 2025.

PREDSJEDNIK
Ante Galić, univ. mag. iur.