



Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 96/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01 – vjerodostojno tumačenje, 106/03, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 30. Statuta Općine Stari Mikanovci ("Službeni vjesnik" Vukovarsko – srijemske županije broj 4/21 i 8/25), Općinsko vijeće Općine Stari Mikanovci na svojoj 11. sjednici održanoj dana 27. kolovoza 2026. godine, donosi

O D L U K U

o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Stari Mikanovci

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o načinu raspolaganja, korištenja i upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Stari Mikanovci (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se uvjeti, način i postupak upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Stari Mikanovci (u daljnjem tekstu: Općina).

Pod imovinom Općine u smislu ove Odluke podrazumijevaju se:

- nekretnine i prava na nekretninama,
- poslovni udjeli u trgovačkim društvima,
- pokretnine.

Ova Odluka ne primjenjuje se na:

- upravljanje imovinom kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javnoprivatnog partnerstva,
- zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i posebnoj odluci Općinskog vijeća Općine Stari Mikanovci te sva druga upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom Općine koja su uređena posebnim zakonima ili aktima Općine.

Članak 2.

Upravljanje imovinom Općine podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i pravila dobre prakse kojima se osigurava zakonito, optimalno i održivo korištenje i upravljanje imovinom.

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

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

Članak 3.

Tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine su Općinski načelnik Općine Stari Mikanovci (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) i Općinsko vijeće

Općine Stari Mikanovci (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće), ovisno o vrijednosti imovine, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Općine Stari Mikanovci (u daljnjem tekstu: Statut), ovom Odlukom i drugim propisima.

Općinski načelnik odlučuje o prodaji imovine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji imovine, te ako je prodaja planirana u proračunu.

O prodaji imovine čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5%, iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji imovine, odlučuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Stručne, administrativne i tehničke poslove kojima se osigurava zakonito i učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Općine obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Stari Mikanovci.

Članak 4.

Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik upravljaju i raspolazu imovinom u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara sukladno odredbama zakona koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama, strateških dokumenata, Statutom te ovom Odlukom.

II. UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Članak 5.

Općina može otuđiti ili na drugi način raspolagati nekretninama u svom vlasništvu samo na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovom Odlukom izričito drukčije određeno. Iznimno, Općina može raspolagati nekretninama u svom vlasništvu bez provođenja javnog natječaja i bez naknade u slučajevima kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu Općine stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 6.

Nekretninama se može raspolagati putem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom.

Članak 7.

Neposrednom pogodbom, odnosno bez provođenja javnog natječaja nadležno tijelo Općine može prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine, po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine ili naknade i to:

1. ako je riječ o nekretnini na kojoj se realizira strateški investicijski projekt, sukladno odredbama propisa na temelju kojeg se utvrđuje strateški investicijski projekt,
2. ako je riječ o osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, ako taj dio ne prelazi 50% površine utvrđene građevne čestice,
3. ako je riječ o osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Općine te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevne čestice. Navedenoj osobi može se prodati zemljište koje je utvrđeno kao obuhvat građevne čestice,
1. ako je riječ o jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnoj osobi

- čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa,
2. u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika,
 3. drugim slučajevima kad je to propisano posebnim propisom.

Članak 8.

Prije svakog raspolaganja nekretninom izvršit će se procjena njezine tržišne vrijednosti na temelju procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja izrađenog sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, osim u slučaju davanja nekretnine na korištenje ili privremenu uporabu.

U slučaju raspolaganja nekretninom sklapanjem naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva ograničenje prava vlasništva Općine (pravo građenja, pravo služnosti i dr.) izvršit će se i procjena vrijednosti naknade sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Članak 9.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Odluka o raspisivanju javnog natječaja) donosi Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom.

Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku, na oglasnoj ploči te službenoj web stranici Općine. Rok za dostavu ponuda započinje teći prvog sljedećeg dana od dana objave javnog natječaja u lokalnom tisku.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Stari Mikanovci priprema tekst javnog natječaja, otvara i razmatra pristigle ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanje niti jedne ponude i poništavanje natječaja te obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Članak 10.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja iz članka 9. stavka 1. ove Odluke sadrži:

- naznaku i opis nekretnine,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- namjenu nekretnine,
- iznos jamčevine i način plaćanja jamčevine,
- naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u nekretninu,
- naznaku kriterija odabira najpovoljnije ponude (najviša ponuđena cijena),
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodaje cijene,
- pravo nadležnog tijela da poništi natječaj odnosno da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluka iz stavka 1. ovog članka po potrebi može sadržavati dodatne obrasce (izjave), dokaze koji su propisani posebnim Odlukama Općinskog vijeća te elemente kao što su podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine i slično.

Članak 11.

Javni natječaj provodi se putem prikupljanja pisanih ponuda, koje se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom "Ponuda za javni natječaj – prodaja nekretnina – ne otvaraj".

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana kada započinje teći rok za

dostavu ponuda iz članka 9. stavka 3. ove Odluke.

Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda, na zatvorenoj omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja.

Otvaranje pristiglih ponuda mora se provesti u roku od 30 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 12.

Općinsko vijeće imenuje Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Stari Mikanovci (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od 3 člana i njihovih zamjenika.

Članak 13.

Povjerenstvo iz članka 12. ove Odluke obavlja slijedeće zadaće:

- priprema tekst javnog natječaja,
- otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj,
- utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- sastavlja zapisnik o svom radu,
- obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj za prodaju nekretnina imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika. Opunomoćenici su dužni predate Povjerenstvu valjanu punomoć.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 3. ovog članka, pristupa se otvaranju ponuda prema redoslijedu zaprimanja. Utvrđuje se da li su ponude pravovremene i potpune te se čita sadržaj svake valjane ponude.

Nepravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost te napomenu o nevaljanosti unijeti u zapisnik.

Zapisnik o radu Povjerenstva potpisuju prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

Ukoliko zapisnik o radu Povjerenstva odbije potpisati koji od prisutnih predstavnika ponuditelja ili član Povjerenstva, o istom će se u zapisniku sastaviti bilješka.

Postupak javnog natječaja smatrat će se pravilno proveden ukoliko su zapisnik o radu Povjerenstva potpisala 2 člana Povjerenstva.

Članak 14.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude (pravovremene i potpune) usporedbom ponuđenih cijena za kupnju nekretnina te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenju u javnom natječaju.

Ukoliko su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja je prva zaprimljena.

Članak 15.

Povjerenstvo Općinskom vijeću odnosno Općinskom načelniku dostavlja zapisnik o svojem radu na temelju kojeg donose odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, kojem će se prodati nekretnina u vlasništvu Općine.

Članak 16.

Ukoliko na javnom natječaju ne bude zaprimljena niti jedna ponuda, u ponovljenom postupku

prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, može se umanjiti početna cijena nekretnine, o čemu odluku donosi Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Članak 17.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu u vlasništvu Općine, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, gubi pravo na povrat jamčevine.

Općinski načelnik može, u slučaju iz stavka 2. ovog članka, donijeti odluku o odabiru slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja.

Općinski načelnik donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće mogu odustati od prodaje nekretnine u vlasništvu Općine, u svako doba, do potpisivanja ugovora te poništiti javni natječaj.

Članak 18.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluka o poništenju javnog natječaja dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Općinski načelnik će u ime Općine sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 19.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, osim ako Odlukom o raspisivanju javnog natječaja iz članka 9. ove Odluke nije drugačije određeno.

U slučaju prekoračenja roka iz stavka 1. ovog članka, kupac dužuje uz kupoprodajnu cijenu i pripadajuće zakonske zatezne kamate.

Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće mogu odobriti obročno plaćanje kupoprodajne cijene, ukoliko se radi o nekretnini veće vrijednosti.

Mogućnost obročne otplate mora biti predviđena u javnom natječaju iz članka 9. ove Odluke.

Kod obročnog plaćanja kupoprodajne cijene, kupac je dužan dostaviti bjanko zadužnicu ili mjenicu kao sredstvo osiguranja naplate, koja će mu biti vraćena po konačnoj otplati.

U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka, kod plaćanja slijedećeg obroka zaračunat će se zakonske zatezne kamate.

Općina kao prodavatelj će kupcu iz stavka 1. ovog članka izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od 90 dana Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu.

III. POJEDINI OBLICI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

3.1. Darovanje nekretnina

Članak 20.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati isključivo Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provođenja javnog natječaja, ako je

to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 21.

Nekretnine se mogu darovati u svrhu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a prvenstveno u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture, odnosno poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u skladu s posebnim zakonom,
- ostvarenja projekata ulaganja u skladu s posebnim zakonom,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, za izgradnju sportskih objekata, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- u drugim slučajevima propisanim posebnim zakonom.

Članak 22.

Postupak darovanja pokreće se na inicijativu Općine ili zahtjevom pravnih osoba iz članka 20. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti za koju namjenu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te namjene.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka, zainteresirana osoba mora priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu,
- posjedovni list i kopiju katastarskog plana,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji
- dokaz o nepostojanju poreznog duga nadležne Porezne uprave,
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini,
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju po zahtjevu Općine.

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

Članak 23.

Prije donošenja odluke o darovanju izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

Odluku o darovanju donosi nadležno tijelo Općine ovisno o procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Članak 24.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu Općine potpisuje Općinski načelnik, a osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisima kojima se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine,
- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- raskidnu klauzulu za slučaj neispunjenja svrhe darovanja ili promjene namjene darovane nekretnine,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- zabranu otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Općine,

- tabularnu izjavu obdarenika kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja,
- odredbu o načinu stjecanja posjeda obdarenika,
- odredbu kojom se obdarenik obvezuje da će snositi sve troškove vezane za sastavljanje ugovora i provedbu istog u zemljišnoj knjizi.

Članak 25.

Nekretnina u vlasništvu Općine ne može se darovati osobi koja ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini ili pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

3.2. Zamjena nekretnina

Članak 26.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, a samo iznimno s trećim osobama, kada je to od opravdanog gospodarskog i socijalnog interesa za Općinu.

Članak 27.

Odluku o zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti, donosi nadležno tijelo Općine.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se otuđuje i one koja se zamjenom stječe.

Zamjena nekretnina se provodi bez javnog natječaja, a ista je moguća uz plaćanje razlike u cijeni između nekretnina kojima je cijena utvrđena po tržišnoj vrijednosti.

Ugovor o zamjeni nekretnina u ime Općine sklapa Općinski načelnik.

3.3. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 28.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih fizičkih i/ili pravnih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom kada je to moguće odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

Članak 29.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo iz članka 3. ove Odluke, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine, a ugovor o razvrgnuću u ime Općine sklapa Općinski načelnik.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 1. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine, osim ako se postupak razvrgnuća provodi pred nadležnim sudom.

3.4. Kupnja nekretnina

Članak 30.

Općina može stjecati nekretnine kupnjom ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji opravdani interes i uz uvjet da su osigurana financijska sredstva u Proračunu Općine.

Prije kupnje nekretnine za korist Općine obaviti će se procjena njezine tržišne vrijednosti.

Odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

3.5. Pravo služnosti

Članak 31.

Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužna nekretnina).

Odluku o osnivanju prava služnosti na nekretnini donosi Općinsko vijeće.

O osnivanju prava služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 32.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada.

Iznimno, pravo služnosti može se osnovati bez naknade kada je to određeno posebnim propisom ili ukoliko je to u svrhu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a služnost se osnuje po prijedlogu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,

3.6. Pravo građenja

Članak 33.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge fizičke i pravne osobe.

Odluku o osnivanju prava građenja na nekretnini, ovisno o procijenjenoj tržišnoj vrijednosti prava građenja, donosi nadležno tijelo Općine.

Za osnovano pravo građenja plaća se naknada po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

Ne plaća se naknada po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti ukoliko je to u svrhu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a pravo građenja se osnuje po prijedlogu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 34.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišno knjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišno knjižnom 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 u slučajevima propisanim zakonom.

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

Članak 35.

Temeljem odluke o osnivanju prava građenja, Općina i nositelj prava građenja sklapaju ugovor kojim uređuju svoja međusobna prava i obveze.

Ugovor o osnivanju prava građenja u ime Općine potpisuje Općinski načelnik.

3.7. Založno pravo

Članak 36.

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

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

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretninama u vlasništvu Općine donosi nadležno tijelo Općine.

3.8. Zakup zemljišta

Članak 37.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Na postupak davanja zemljišta u zakup na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina putem javnog natječaja.

Zemljišta iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup zemljišta donosi Općinski načelnik.

Odlukom iz stavka 4. ove Odluke određuju uvjeti i postupci natječaja te minimalna početna zakupnina.

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

Članak 38.

Ugovor o zakupu zemljišta iz članka 37. ove Odluke zaključuje se najduže na rok od 5 godina. Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

Danom isteka ili raskida ugovora o zakupu, zakupnik je dužan predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba.

Članak 39.

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu iz članka 38. ove Odluke prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju ne plaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Općini u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba bez prava na naknadu uložених sredstava ili naknadu štete.

3.9. Dodjela nekretnina na korištenje

Članak 40.

Općina može ustanovama kojima je osnivač i trgovačkim društvima u svom isključivom ili pretežitom vlasništvu dati na korištenje nekretnine u svojem vlasništvu bez provedbe javnog natječaja i bez naknade.

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

Iznimno, Općina može jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dati na korištenje i upravljanje nekretnine u svom vlasništvu bez provođenja javnog natječaja i bez naknade, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Odluku iz stavka 1. i 3. ovog članka donosi Općinsko vijeće.

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

IV. STJECANJE I PRODAJA POSLOVNIH UDJELA

Članak 41.

Poslovni udjeli u vlasništvu Općine mogu se prodati:

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

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

Na prodaju poslovnih udjela na odgovarajući se način primjenjuju odredbe posebnog zakona.

Članak 42.

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

V. STJECANJE I RASPOLAGANJE POKRETNINAMA

Članak 43.

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

Neovisno o načinu prodaje, Općina može prodati pokretnine u svom vlasništvu samo uz naknadu koja odgovara tržišnoj vrijednosti predmetnih pokretnina.

Članak 44.

Javni natječaj se provodi u onim slučajevima kada procijenjena vrijednost pokretnina prelazi iznos od 2.650,00 eura.

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

Članak 45.

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

Članak 46.

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

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

Članak 47.

Općina može stjecati pokretnine kupnjom, prihvatom dara, stjecanjem u ovršnom postupku,

kao i na svaki drugi zakonom propisan način.

Članak 48.

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

Članak 49.

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

VI. EVIDENCIJA I PLAN RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 50.

Registar nekretnina Općine (u daljnjem tekstu: Registar) je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju i korištenju od strane Općine.

Registar se vodi u elektronskom obliku.

Registar vodi i redovito ažurira Jedinstveni upravni odjel Općine Stari Mikanovci koji je ujedno dužan poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Općine.

VII. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 51.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Stari Mikanovci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko – srijemske županije broj 16/11).

Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dan od dana objave u „Službenom vjesniku“ Vukovarsko – srijemske županije.

KLASA: 406-06/26-01/2

URBROJ: 2196-24-01-26-1

Stari Mikanovci, 27.8.2026.

PREDSEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Djuro Škrget, prof.

