

**9**

Na temelju članka 385. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12. i 152/14.) i članka 32. Statuta Općine Murter-Kornati („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 04/13.), Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati, na 6.sjednici, od 23. prosinca 2016. godine, donosi

**ODLUKU****o određivanju prinudnog upravitelja za stambene zgrade na području Općine Murter-Kornatiza koje suvlasnici zajedničkih dijelova nisu osigurali upravitelja****Članak 1.**

Određuje se društvo Dalmacija Agent d.o.o. Šibenik, Bana Ivana Mažuranića 14, OIB: 43236583314, registrirano za upravljanje i održavanje stambenih zgrada, za PRINUDNOG UPRAVITELJA svih stambenih zgrada na području Općine Murter-Kornati čiji suvlasnici nisu u zakonskom roku osigurali upravljanje zgradom i nisu sklopili međuvlasnički ugovor, a radi upravljanja i održavanja istih.

Prinudni upravitelj će obavljati sve obvezne radove propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te ostalim propisima, a posebno hitne popravke i nužne radove.

**Članak 2.**

Prinudni upravitelj izračunat će iznos sredstava koji su suvlasnici nekretnine iz članka 1. ove Odluke dužni uplaćivati na ime zajedničke pričuve, a koji se utvrđuje u iznosu propisane minimalne pričuve sukladno odredbama članka 380. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u visini od 0,54 % vrijednosti njihova posebnog dijela, godišnje, bazirano na podatku o etalonskoj cijeni građenja za prethodnu godinu).

Upravitelj ima pravo na naknadu za obavljanje poslova prinudnog upravljanja u iznosu od 0,30 kn/m<sup>2</sup>/mesečno.

**Članak 3.**

Prinudni upravitelj dužan je otvoriti poseban žiro račun zajedničke pričuve kod poslovne banke za svaku zgradu posebno.

**Članak 4.**

Suvlasnici nekretnine dužni su prinudnom upravitelju podastrijeti dokaz o vlasništvu te pružiti podatke o posebnim dijelovima nekretnine (stanovi, poslovni prostori i ostali prostori), o površini i položaju u zgradi, ako prinudni upravitelj ne raspolaže s tim podacima po drugoj osnovi.

Suvlasnik koji otuđi ili promijeni namjenu svog stana ili druge prostorije, dužan je o tome odmah obavijestiti prinudnog upravitelja.

**Članak 5.**

Poslove upravljanja nekretninama prinudni upravitelj dužan je obavljati pažnjom dobrog gospodara i poduzimati radnje radi zaštite fonda pričuve.

**Članak 6.**

Prinudni upravitelj prestaje obavljati poslove po ovoj Odluci primitkom obavijesti da su suvlasnici zgrade sklopili međuvlasnički ugovor i ugovor o upravljanju zgradom, pri čemu je isti dužan izvršiti primopredaju i predati predstavniku stanara izvješće o poduzetim radovima i do tada utrošenim sredstvima zajedničke pričuve te na račun zgrade dostaviti sredstva zajedničke pričuve koja joj pripadaju.

**Članak 7.**

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

KLASA: 947-02/16-01/01  
URBROJ: 2182/18-01/1-16-1  
Murter, 23. prosinca 2016.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE  
MURTER-KORNATI

PREDSJEDNIK  
Edo Juraga, prof., v. r.

**10**

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12. i 152/14.), članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11. i 64/15.) i članka 32. Statuta Općine Murter-Kornati („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 4/13.) Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati, na 6. sjednici, od 23. prosinca 2016. godine, donosi

**ODLUKU****o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Murter-Kornati****I. OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku.

Odredbe ove Odluke odnose se i na nekretnine koje su još uvijek upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Općina Murter-Kornati ima pravo raspolaganja ili korištenja.

## Članak 2.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja nekretnina ili dijela nekretnina radi održavanja sajmovâ, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

## Članak 3.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik nekretnine koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji u toj nekretnini obavlja dopuštenu djelatnost, ako tu nekretninu koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se i korisnik koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u toj nekretnini dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje nekretnine te koristi tu nekretninu bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

## Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu nekretnine sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Murter-Kornati te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Murter-Kornati, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku nekretnine koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako je ta nekretnina potrebna Općini Murter-Kornati za obavljanje njene djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti Općini Murter-Kornati pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed te nekretnine raspisati javni natječaj za davanje u zakup nekretnine u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Pravne osobe u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Općine Murter-Kornati plaćaju zakupninu po prikladnoj cijeni, koju određuje načelnik Općine.

## II. UVJETI I POSTUPAK PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

## Članak 5.

Javni natječaj se objavljuje na službenoj internetskoj stranici Općine Murter-Kornati i u jednom od dnevnih listova, a obvezno sadrži sljedeće podatke:

- lokaciju i površinu nekretnine,
- namjenu nekretnine,
- početni iznos zakupnine,
- iznos potrebne jamčevine,
- vrijeme trajanja zakupa,
- uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,
- naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose,
- rok i način predavanja ponuda.

Osim podataka iz stavka 1. ovoga članka, javnim natječajem se mogu odrediti i

zahtjevi glede uređenja i drugi posebni zahtjevi glede korištenja nekretnine.

## Članak 6.

Visinu zakupnine određuje ovlaštení sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke.

## Članak 7.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup nekretnine (u daljnjem tekstu Povjerenstvo), koje imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana.

## Članak 8.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.

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

Javni natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponudena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Ne razmatraju se nepotpune, nepravovremene i neprecizne ponude ni ponude ponuditelja koji do isteka roka za podnošenje ponuda imaju dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu i Općini Murter-Kornati, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se odnosni ponuditelj pridržava rokova plaćanja.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija ponuda je ranije zaprimljena na pisarnici Općine Murter-Kornati.

Osobe koje žele prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu nekretnine dužne su sudjelovati u postupku javnog natječaja, pravo prvenstva istaknuti u ponudi, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju tek prihvatom najviše postignute zakupnine.

Ponuditelji mogu povući svoju ponudu najkasnije do isteka roka za podnošenje ponuda te na taj način ostvaruju pravo na povrat uplaćene jamčevine.

## Članak 9.

Povjerenstvo donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja

i koji je ponudio najveći iznos zakupnine. Protiv oduke Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka, nezadovoljni ponuditelj može podnijeti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.

Odluka općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

#### Članak 10.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja i izbora najpovoljnijeg ponuditelja, Općina Murter-Kornati, kao zakupodavac, i ponuditelj za zakupnekretnine, kao zakupnik, sklopit će ugovor o zakupnekretnine kojim će se regulirati međusobna prava i obveze.

#### Članak 11.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi ili odbije sklopiti ugovor o zakupu nekretnine u roku od 10 dana od dana dostave odluke o izboru, gubi pravo na povrat jamčevine te pravo zakupa stječe ponuditelj koji je ponudio iznos najbliži najpovoljnijoj ponudi.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj postupi na način opisan u stavku 1. ovoga članka, uz uvjet da se radi o sudjelovanju samo jednog ponuditelja, natječajni postupak će se ponoviti u roku od 30 dana.

#### Članak 12.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti najkasnije u roku od 30 dana od donošenja odluke Povjerenstva o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelju čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

### III. ZASNIVANJE ZAKUPA

#### Članak 13.

Zakupnekretnine zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu ne može se sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini Murter-Kornati, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

#### Članak 14.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o nekretnini,
3. djelatnost koja će se obavljati u nekretnini,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predajenekretnine zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

#### Članak 15.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupnekretnine imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

### IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 16.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku nekretninu u roku utvrđenom ugovorom.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati nekretninu u stanju utvrđenom ugovorom.

Prilikom primopredaje nekretnine ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju nekretnine (adresa, površina, izgled i sl.), te stanje uređaja (vodomjer, el. brojilo i sl.) u vrijeme primopredaje nekretnine.

Zapisnik o primopredaji nekretnine potpisuju obje ugovorene strane.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku nekretninu smatra se da je nekretnina predana u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

#### Članak 17.

Ako zakupodavac ne preda zakupnikunekretninu u stanju utvrđenom ugovorom,

zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti nekretninu u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

#### Članak 18.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na nekretnini, radi njezina

održavanja u stanju u kojem ju je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti,

zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

#### Članak 19.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja nekretnine u stanju u kojem ju je zakupodavac dužan

održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti nekretninu, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

#### Članak 20.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslani obavijesti dužan prostor predati u posjed.

#### Članak 21.

Ako zakupnik zbog radova iz članka 20. ove Odluke ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 17. ove odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

#### Članak 22.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake nekretnine kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled nekretnine.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, kao i pravo na naknadu štete.

#### Članak 23.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, što znači mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

#### Članak 24.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i

obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi nekretnina po njihovom dospijecu, ako nije drukčije ugovoreno.

Naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

#### Članak 25.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja nekretnine, ako nijedrukčije ugovoreno.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja nekretnine koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste nekretninom zakupnika.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja nekretnine, uređaja iopreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

#### Članak 26.

Zakupnik nema pravo nekretninu ili dio nekretnine dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

#### Članak 27.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu nekretninu u stanju kojemu ju je primio, ako nije drukčije ugovoreno.

#### Članak 28.

U slučaju iz članka 27. ove Odluke zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u nekretninu, ako se time ne oštećuje nekretnina i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

### V. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 29.

Ugovor o zakupu nekretnine sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

#### Članak 30.

Ugovor o zakupu nekretnine sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

Ugovor o zakupu nekretnine sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

#### Članak 31.

Ugovor o zakupu nekretnine sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka.

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

#### Članak 32.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### Članak 33.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi nekretninu protivno ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti nekretninu u kojoj je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti nekretninu koji drži zakupnik.

#### Članak 34.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede nekretninu u stanje u kojemu ju je dužan predati, odnosno održavati.

#### Članak 35.

Ugovor o zakupu nekretnine sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovom odlukom.

#### Članak 36.

Prilikom predaje ispražnjene nekretnine sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi nekretnina u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je nekretnina predana u ispravnom stanju.

#### Članak 37.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

### VI. KUPOPRODAJA

#### Članak 38.

Nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3. stavka 1. ove Odluke, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Murter-Kornati i to na temelju popisa nekretnina koje su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis nekretnina koje su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati.

Nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 3. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetima i u skladu s odlukama koje će donijeti Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati i to na temelju popisa nekretnina koje su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis nekretnina koje su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati.

Zahtjev za kupnju nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati osobe iz stavka 1. i 3. ovoga članka podnose Općini u roku od 90 dana od javne objave popisa nekretnina koje su predmet kupoprodaje.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju nekretnine može stvariti zakupnik koji se

nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Murter-Kornati u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Murter-Kornati, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Murter-Kornati u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Murter-Kornati 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 u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

- morao napustiti nekretninu koju je koristio 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.

Iznimno od odredbe stavka 3. ovoga članka nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati može se prodati i sadašnjem korisniku te nekretnine koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je tu nekretninu nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Nekretnina se može prodati ukoliko je sadašnji korisnik nekretnine za cijeli period korištenja te nekretnine plaćao vlasniku nekretnine naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja te nekretnine.

Sadašnjem korisniku nekretnine koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje nekretnine kao ni troškove korištenja, nekretnina se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

#### Članak 39.

Pravo na kupnju nekretnina ne može ostvariti zakupnik nekretnine koji je istu dao u podzakup ili je na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje nekretnine drugoj osobi.

#### Članak 40.

Nekretnina se prodaje po tržišnoj cijeni.

Tržišnu cijenu određuje ovlaštenu vještak.

Iznimno, u slučaju kada se nekretnina prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti nekretnine, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti nekretnine.

Sadašnjem zakupniku odnosno korisniku se neće priznati ulaganja u preinake nekretnine učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhi-

tektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika nekretnine.

#### Članak 41.

Plaćanje cijene nekretnine može se ugovoriti odjednom ili obročno otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene nekretnine isplaćuje odjednom, rok isplate može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje nekretnine uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje nekretnine uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 40. stavka 3. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji nekretnine uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na nekretnini koji je predmet kupoprodaje obročno otplatom,

b) u slučaju kada se nekretnina prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

- odredbu kojom prodavatelj nekretnine, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

- zabilježbu zabrane otuđenja nekretnine za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti sastavljen u pisanom obliku ipotvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji nekretnine dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 42.

Zahtjevi za kupnju nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati podnose se Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Murter-Kornati.

#### Članak 43.

Odluku o kupoprodaji nekretnine donosi općinski načelnik ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine.

Nekretnina ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja imadospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Općini Murter-Kornati, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 44.

Na temelju odluke o kupoprodaji nekretnine iz članka 43. ove Odluke općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji nekretnine.

### VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 45.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11. i 64/15.), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14.), Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 94/13. i 18/16.) i Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 127/13.).

#### Članak 46.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Murter-Kornati („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 05/10. i 13/16.) i Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 06/01.).

#### Članak 47.

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

KLASA: 372-03/16-01/01  
URBROJ: 2182/18-01/1-16-1  
Murter, 23. prosinca 2016.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE  
MURTER-KORNATI

PREDSJEDNIK  
Edo Juraga, prof., v. r.

### 11

Na temelju članka 1. i 9a. Zakona o financiranju javnih potreba u kulturi („Narodne novine“, broj 47/90, 27/93 i 38/09.) i članka 32. Statuta Općine Murter-Kornati („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 04/13.), Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati, na 6. sjednici, od 23. prosinca 2016. godine, donosi