

Na temelju članka 35. i 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, 100/04, 79/06, 141/06, 146/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 14. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 29. Statuta Općine Murter-Kornati („Službeni glasnik Općine Murter-Kornati“, br. 1/17, 2/18, 7/18 i 1/19-pročišćeni tekst) Općinsko vijeće Općine Murter-Kornati na 22. sjednici od 11. prosinca 2019. godine, donosi

ODLUKU
o izmjenama i dopuni
Odluke o stjecanju i raspolaganju nekretninama
u vlasništvu Općine Murter-Kornati

Članak 1.

U Odluci o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Murter-Kornati („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 1/17) članak 1. stavak 1. mijenja se i glasi:
Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik, kao i prodaja nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

Članak 2. mijenja se i glasi:
Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja nekretnina ili dijela nekretnina radi održavanja sajmovâ, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se nekretnina koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 3.

U članku 3. briše se stavak 2.

Članak 4.

Članak 4. mijenja se i glasi:
Nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom 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 Općine Murter-Kornati, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Općine Murter-Kornati- gdje se nekretnina nalazi.
Iznimno od odredbe stavka 1. Ovoga članka, Općina Murter-Kornati kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Murter-Kornati za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Općinom Murter-Kornati ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.
Zakupnik iz stavka 3. Ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Murter-Kornati, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općine Murter-Kornati dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.
Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka ili ako Općina Murter-Kornati pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedenu nekretninu objavit će se natječaj za davanje u zakup.

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.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik odnosno od njega ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Murter-Kornati nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

Članak 5.

U članku 13. stavak 3. mijenja se i glasi:

Ugovor o zakupu nekretnine mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Općina Murter-Kornati i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 6.

Članak 14. mijenja se i glasi:

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

- 1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,*
- 2. podatke za identifikaciju nekretnine koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etaža na kojoj se nekretnina nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis nekretnine, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju nekretnine),*
- 3. djelatnost koja će se obavljati,*
- 4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,*
- 5. rok predaje nekretnine zakupniku,*
- 6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,*
- 7. iznos mjesečne zakupnine,*
- 8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,*
- 9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.*

Članak 7.

U članku 26. dodaje se stavak 2. koji glasi:

Zakupniku koji je nekretninu ili dio nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje nekretninu u vlasništvu Općine Murter-Kornati suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 8.

Članak 38. mijenja se i glasi:

Nekretnina u vlasništvu Općine Murter-Kornati može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3. ove Odluke, koji ima sklopljen ugovor o zakupu, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Murter-Kornati, pod uvjetima i u postupku propisanih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odlukom Općine Murter-Kornati i to na temelju popisa nekretnina koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

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

Na popis nekretnina iz stavka 2. ovoga članka Općina Murter-Kornati neće uvrstiti nekretnine koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

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

Zahtjev za kupnju nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati osobe iz stavka 1. 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 kupoprodaju nekretnine, može ostvariti 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 za nekretninu koja se prodaje s Općinom Murter-Kornati, 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 nekretninu koja se prodaje 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 te nekretnine u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.*

Članak 9.

Članak 40. mijenja se i glasi:

Nekretnina iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se nekretnina prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 38. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti nekretnine te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti nekretnine.

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

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika nekretnine.

Članak 10.

Članak 41. mijenja se i glasi:

Plaćanje kupoprodajne cijene nekretnine u vlasništvu Općine Murter-Kornati obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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

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

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Murter-Kornati“.

KLASA: 372-03/16-01/01

URBROJ: 2182/18-01/1-19-2

Murter, 11. prosinca 2019. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MURTER-KORNATI

Predsjednik
Edo Juraga