

Na temelju članka 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti ("Narodne novine", broj 118/18) članka 1. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni finacijskih pravila ("Narodne novine", broj 95/19) i članka 38. Statuta Općine Pitomača („Službene novine“ Općine Pitomača, broj 2/13.- pročišćeni tekst, 2/15. i 1/18), Općinski načelnik dana 15. listopada 2019. godine, donio je

## **PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PITOMAČA**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Procedurom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Procedura) uređuje se postupanje Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine.

#### **Članak 2.**

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, davanje i primanje na dar nekretnina, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili terete na nekretninama, uspostava prava građenja te najam odnosno zakup nekretnina. Korištenjem nekretnina smatra se uporaba i ubiranje plodova ili koristi koju nekretnina u vlasništvu Općine daje, bez prava otuđenja ili opterećenja. Upravljanjem nekretninama smatra se stjecanje nekretnina i raspolaganje nekretninama.

#### **Članak 3.**

Model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih i podzakonskih akata. Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Općine imaju Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Općinsko vijeće, odnosno Općinski načelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine. Odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Općinski načelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Općinsko vijeće.

Člankom 35. stavkom 2. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17) definirano je da ovlaisti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisama o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 35. stavkom 8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima definirano je da pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova, te s njima izjedničenih pravnih osoba.

## **II. RASPOLAGANJE IMOVINOM**

### **Članak 4.**

Općinsko vijeće i Općinski načelnik nekretninu u vlasništvu Općine, mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

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 drugi dan od dana objave javnog natječaja u lokalnom tisku.

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

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja u lokalnom tisku.

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 5.**

Općinski načelnik imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od 3 člana, od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja 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,
- adresu, rok i način dostave ponuda - prijava,
- naznaku kriterija odabira najpovoljnije ponude (najviša ponuđena cijena),
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda.

Odluka 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.

Povjerenstvo 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.

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.

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.

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 6.**

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 će u ime Općine sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem.

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

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

### **Članak 7.**

Izravnom pogodbom, odnosno bez provođenja javnog natječaja nadležno tijelo Općine može prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine, prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine i to:

1. kada je kupac Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te prave 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 općeg gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana,

2. osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,

3. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,

4. osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,

5. osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a zemljište čini građevnu česticu tog objekta,

6. osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Općine duže od pet godina, a koja s Općinom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu i koja redovito podmiruje dospelje najamnine, odnosno zakupnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom,

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darivati 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 jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava zakonska obveza Općine.

Darovanje i uvjete darovanja utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom

<b>UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE PITOMAČA</b>				
<b>Rd br.</b>	<b>AKTIVNOST</b>	<b>ODGOVORNOST</b>	<b>DOKUMENT</b>	<b>ROK</b>
1.	Utvrđivanje nekretnine koja je predmet prodaje	Općinsko vijeće, Općinski načelnik, pročelnik Jedinственог upravnog odjela	Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Općine Pitomača za razdoblje 2019. - 2026. godine	sukcesivno tijekom godine
1.	Utvrđivanje vrijednosti nekretnine koja se prodaje	pročelnik Jedinственог upravnog odjela, ovlašteni sudski vještak	Procjena ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke	prije početka javnog natječaja za prodaju nekretnine
2.	Imenovanje povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju	Općinski načelnik	Odluka o imenovanju povjerenstva za provedbu postupaka	prije početka postupka prodaje nekretnine

	nekretnina		javne nabave	
3.	Raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnina	Općinski načelnik/Općinsko vijeće	Odluka o raspisivanju javnog natječaja, tekst javnog natječaja	neposredno prije početka postupka javnog natječaja
4.	Objava javnog natječaja	Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine	lokalni tisak, web stranica Općine, oglasna ploča Općine	odmah po objavi u lokalnom tisku
5.	Zaprimanje pristiglih prijava po javnom natječaju	administrativni referent Općinskog načelnika	Upisnik o zaprimanju pristiglih prijava	odmah u trenutku predaje prijava
6.	Otvaranje i razmatranje pristiglih prijava po javnom natječaju	Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine	Zapisnik	u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu prijava
7.	Odabir najpovoljnijeg ponuditelja	Općinski načelnik /Općinsko vijeće	Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja	sukladno rokovima javnog natječaja
8.	Završetak postupka prodaje nekretnina	Općinski načelnik	Ugovor o kupoprodaji	u roku 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja

### Članak 8.

Ova procedura stupa na snagu prvi dan od dana objave na Oglasnoj ploči Općine Pitomača.

KLASA: 400-01/19-01/07

URBROJ: 2189/16-19-1

Pitomača, 15. listopada 2019.

OPĆINA PITOMAČA

OPĆINSKI NAČELNIK:

Željko Grgačić