



**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELIKA PISANICA
OPĆINSKI NAČELNIK**

Na temelju članka 48. Statuta Općine Velike Pisanice („Službeni glasnik Općine Velika Pisanica“ br. 5/2018), Općinski načelnik Općine Velika Pisanica dana 30. listopada 2019. godine, donosi

**PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTU OPĆINE VELIKA PISANICA**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Procedurom uređuje se postupanje Općine Velika Pisanica (u dalnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom 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), Zakonom 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, 123/17), te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Procedurom.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrshodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Velika Pisanica.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 3.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina,
- provođenje natječaja za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Nekretnine Općina stječe, otuduje, daje u zakup i na drugi način s njima raspolaže na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, odstupajući od tih pravila samo u slučaju kad je to zakonom ili ovom odlukom izričito propisano.

Članak 4.

Ako je Općina zbog posebnih razloga zainteresirana za stjecanje točno određene nekretnine, u postupku stjecanja vlasništva primjenit će se postupak izravne pogodbe, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Članak 5.

Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i otuđivanja nekretnina, obavit će se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom, u slučaju iz članka 4. ove Odluke, vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Članak 6.

Dijelovi trgova, ulica i drugih javnih površina mogu se dati u zakup samo ako se time bitno ne narušava temeljna namjena tih površina.

Javna površina uz poslovni prostor može se dati u zakup korisniku poslovnog prostora izravnom pogodbom, uz uvjet prihvatanja određenog iznosa zakupnine utvrđene po tržišnoj cijeni i redovitog podmirivanja zakupnine.

Članak 7.

Tržišnom cijenom smatra se najviša ponuđena u postupku natječaja.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, Općinsko vijeće može donijeti odluku o raspolaganju nekretninama izravnom pogodbom, te utvrditi tržnu cijenu.

Članak 8.

U slučaju prodaje nekretnina, kupoprodajna cijena se plaća u roku od osam dana od zaključivanja ugovora, a novi vlasnik stječe pravo uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon što u cijelosti isplati iznos kupoprodajne cijene.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, polazeći od socijalnih i drugih razloga, Općinsko vijeće može odobriti obročnu otplatu s time da i u tom slučaju važe ostali uvjeti za stjecanje i uknjižbu prava vlasništva, a u smislu stavka 1. ovog članka.

Članak 9.

Jedinstveni upravni odjel Općine, vodi ažurnu evidenciju o nekretninama u vlasništvu općine sa svim potrebnim podacima za lako pronalaženje istih na terenu, uz napomenu o namjeni i korisnicima nekretnina, poduzima odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišno- knjižnih stanja nekretnina, te druge mjere radi zaštite imovinskih prava općine na nekretninama.

Za poslovne prostore i stanove, te druge nekretnine u vlasništvu općine na kojima su zasnovana neka stvarna prava drugih osoba, vode se pojedinačni spisi, sa vlasničkim listom, kopijom katastarskog plana nekretnine, te ugovorima i drugim aktima u svezi korištenja odnosne nekretnine.

Jedinstveni upravni odjel Općine ili tijelo koje za to ovlasti Općinsko vijeće mora prije odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama utvrditi za svaku nekretninu njenu sadašnju namjenu i korisnika te sukladno tome odlučiti o raspolaganju istom.

Članak 10.

Jedinstveni upravni odjel vodi ažurnu evidenciju o naplati prihoda općine iz temelja iznajmljivanja i davanja u zakup nekretnina, te svaka tri mjeseca dostavlja izvješće Općinskom vijeću.

a) Pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina

Članak 11.

Natječaj se može provesti na dva načina i to:

- a) javnom licitacijom ili
- b) sustavom zatvorenih ponuda.

Javna licitacija je postupak u kojem se kandidati usmeno nadmeću u visini kupoprodajne cijene.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojem kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kovertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 12.

Natječaj obvezno sadrži:

- a) opis i adresu nekretnine,
- b) početni iznos kupoprodajne cijene,
- c) namjenu nekretnine (ako je određena),
- d) iznos jamčevine i način plaćanja jamčevine,
- e) rok i način isplate,
- f) naznaku mogućnosti, odnosno vremenu pregleda nekretnine,
- g) mjesto i vrijeme javne licitacije, odnosno otvaranja ponude,
- h) adresu, rok i način dostave prijave (kod javne licitacije), odnosno ponude (kod sustava zatvorene ponude).

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi kupoprodaje nekretnine.

Članak 13.

Za početni, odnosno minimalni iznos kupoprodajne cijene određuje se iznos koji će utvrditi Općinsko vijeće ili od njega ovlašteno tijelo, a na temelju spoznaja o kretanju kupoprodajnih cijena na području općine, umanjen za 10%.

Kao jamčevina se u pravilu određuje iznos od 10% početne cijene.

Rok za podnošenje prijava, odnosno davanja ponude je 15 dana od objave natječaja.

Javna licitacija i otvaranje ponuda mora se provesti u roku od 10 dana od isteka roka za podnošenje prijava, odnosno ponuda.

Kandidatima koji nisu uspjeli u postupku natječaja, jamčevina se mora vratiti u roku od 15 dana od okončanja postupka natječaja.

Članak 14.

Natječaj se raspisuje po odluci Općinskog vijeća.

Natječaj se obvezno raspisuje na oglasnoj ploči općine, te mjestima uobičajenim za oglašavanje na području naselja općine Velika Pisanica i u dnevnom tisku.

Članak 15.

Ako se natječaj provodi javnom licitacijom Općinsko vijeće, odnosno tijelo koje ono ovlasti za provedbu natječaja, prije početka licitacije otvara i razmatra prijave, ocjenjuje koji kandidati udovoljavaju uvjetima natječaja, te u tom smislu podnosi odgovarajuće izvješće.

Izvješće u smislu stavka 1. ovog članka, objavljuje se na dan licitacije u uvodnom dijelu tog postupka.

Članak 16.

Prije početka nadmetanja odredit će se i objaviti minimalni iznos svakog povećanja ponude, na način da isti iznosi okvirno 2% od početne cijene.

Članak 17.

Nakon što je u postupku natječaja utvrđen najviši iznos ponuđene cijene, utvrđuje se koji kandidat i uz koji iznos je stekao uvjete za kupnju nekretnina.

Članak 18.

Kandidat ili njegov punomoćnik koji nije, sukladno u natječaju objavljenom mjestu i vremenu, pristupio licitaciji smatra se da je odustao od natječaja.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Članak 19.

U slučaju da se na natječaj prijavi samo jedan kandidat, utvrdit će se da su se stekli uvjeti za prodaju nekretnina tom kandidatu, pod uvjetom da ponudi više od cijene utvrđene u članku 13. st. 1 ove Odluke.

Članak 20.

O postupku licitacije, odnosno otvaranju ponuda, vodi se zapisnik.

Članak 21.

Svim prijavljenim kandidatima, poštom preporučeno s povratnicom dostaviti će se obavijest o rezultatu natječaja.

Na obavijest iz stavka 1. ovog članka može se podnijeti pismeni prigovor Općinskom vijeću u roku od 3 dana od prijema obavijesti.

Općinsko vijeće će temeljem izvješća nadležnog tijela iz članka 15. ove Odluke i prispjelih prigovora donijeti odluku o prigovoru.

Odluka iz stavka 3. ovog članka konačna je i dostavlja se učesnicima natječaja.

Članak 22.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja Općinsko vijeće donosi odluku o prodaji nekretnina, sukladno rezultatu provedenog postupka natječaja.

O prodaji nekretnina s kupcem se zaključuje kupoprodajni ugovor.

c) Pravila provođenja natječaja za davanje u zakup javnih i drugih zemljišta

Članak 23.

Natječaj za davanje u zakup javnih i drugih zemljišnih površina provodi se uz shodnu primjenu odredbi Odluke o pravilima provođenja natječaja za prodaju nekretnina (od članaka 11. do 22.).

Članak 24.

Pri provođenju natječaja iz članka 23. ove Odluke, osigurava se prvenstveno pravo hrvatskim ratnim vojnim invalidima Domovinskog rata, članovima obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja i civila, dragovoljcu Domovinskog rata, te ostalim hrvatskim braniteljima, pod uvjetom:

- a) da sudjeluju u natječaju,
- b) da prihvaćaju uvjet najpovoljnije ponude,
- c) da nisu korisnici mirovine po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN 108/96),
- d) da u natječajnom postupku dokažu odgovarajući status i pozovu se na pravo iz ovog članka.

Članak 25.

Ako u natječaju sudjeluje više osoba s pravom iz članka 24. ove Odluke, prvenstveni red između njih određuje se odgovarajućom primjenom članka 29. stavak 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi.

Pri utvrđivanju reda prvenstva, u smislu stavaka 1. ovog članka, kriteriji članka 29. stavka 1. do 8. Zakona o područjima posebne državne skrbi primjenjuju se od stavka 1. pa dalje, na način da osoba s redom prvenstva iz prethodnog stavka, isključuje sve osobe s redom prvenstva iz ostalih stavaka.

e) Pravila u svezi ostvarivanja i zasnivanja drugih prava na nekretninama

Članak 26.

Prilikom odlučivanja o zahtjevima za zasnivanje stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu općine, Općinsko vijeće će dati suglasnost uz slijedeće uvjete:

- a) da je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- b) se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu općine (poslužne nekretnine),
- c) da se općini isplati odgovarajuća naknada.

Pravila iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način primjenjuju se i na zasnivanje prava osobne služnosti.

Glede određivanja i plaćanja naknade iz stavka 1. ovog članka, odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 6. i 7. ove Odluke.

Članak 27.

Na zasnivanje prava građenja pravnim poslom, na nekretninama u vlasništvu općine, odgovarajuće se primjenjuju odredbe ove odluke o davanju u zakup zemljišta.

Članak 28.

Zasnivanje založnog prava pravnim poslom (dobrovoljno založno pravo), na nekretninama u vlasništvu općine dozvolit će se iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija općine.

Pod interesom općine, u smislu stavka 1. ovog članka, smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 29.

Vlasniku susjedne nekretnine u vlasništvu općine, koji je zainteresiran za pokretanje postupka radi stjecanja tzv. susjedskih prava na nekretnini u vlasništvu općine, pa mu je zato u prethodnom postupku potrebna lokacijska dozvola, Općina će priznati pravni interes za pokretanje upravnog postupka za izdavanje lokacijske dozvole za nekretninu koja na odgovarajući način tretira i nekretninu u vlasništvu općine, uz slijedeće uvjete:

- a) da se ne isključuje pravo općine, kao i vlasnika drugih susjednih nekretnina, da i oni imaju pravni interes za pokretanje upravnog postupka za izdavanje lokacijske dozvole koja se odnosi na istu nekretninu, odnosno dio nekretnine,
- b) da priznati pravni interes i pribavljenia lokacijska dozvola ne prepostavljuju i obvezu općine za odgovarajućim raspolaganjem sa nekretninom.

Akt o suglasnosti izdaje Općinsko vijeće, a na prijedlog Jedinstvenog upravnog odjela općine.

III PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 30.

Pri predlaganju i donošenju pojedinačnih akata, te zaključivanju pravnih poslova u svezi nekretnina u vlasništvu općine, tijela općine polazit će od odgovarajućih odredbi ove Odluke, vodeći računa da se odgovarajuće odredbe unesu u akte koji se donose, odnosno ugovore koji se zaključuju.

Članak 31.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, objavit će se na službenoj stranici Općine Velika Pisanica www.velika-pisanica.hr te na oglasnoj ploči.

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE VELIKA PISANICA

KLASA: 406-01/19-01/ 1

URBROJ: 2103/05-03-19-1

U Velikoj Pisanici, 30. listopada 2019.

Općinski načelnik:
Fredi Pali

