



**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**



**OPĆINA DUBRAVICA  
Općinski načelnik**

**KLASA: 022-01/19-01/6**

**URBROJ: 238/40-01-20-2**

Dubravica, 11. veljače 2020. godine

Na temelju članka 38. Statuta Općine Dubravica (Službeni glasnik Općine Dubravica br. 1/2018), a u skladu s odredbama Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18) o odredbama Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 95/19) općinski načelnik Općine Dubravica dana 11. veljače 2020. godine donosi

## **Proceduru upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Dubravica**

### **I. UVODNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Procedurom uređuje se postupanje Općine Dubravica (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine izuzev:

1. Odluke o korištenju stare zgrade PŠ Dubravica za udruge i stranke (Službeni glasnik Općine Dubravica 3/15)
2. Odluke o utvrđivanju cijene usluga na groblju u Rozgi (Službeni glasnik Općine Dubravica 3/14)
3. Odluke o upravljanju grobljem na području Općine Dubravica (Službeni glasnik Općine Dubravica 3/14)
4. Odluke o visini naknade koja se plaća prilikom dodjele na korištenje napuštenog grobnog mjesta na mjesnom groblju u Rozgi (Službeni glasnik Općine Dubravica 3/12)
5. Odluke o zakupu poslovnog prostora - dječji vrtić, Pavla Štoosa 26, Dubravica (Službeni glasnik Općine Dubravica 4/18)
6. svih postupaka davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Dubravica.

#### **Članak 2.**

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.

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

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine.

## **II. TEMELJNE ODREDBE**

### **Članak 3.**

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, prodaja izravnom pogodbom, osnivanje prava građenja, stvarna služnost i založno pravo

### **Članak 4.**

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Dubravica, Općina:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice,
- prodaje i druge nekretnine,
- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu,
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama trećih osoba,
- priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine.

### **Članak 5.**

Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području gdje se nekretnina nalazi, odnosno tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, odnosno usmenog nadmetanja.

Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje:

- Općinski načelnik ako pojedinačna vrijednost tih nekretnina ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima,
- Općinsko vijeće ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka u odluci o raspisivanju natječaja.

Cijena iz prethodnih stavaka utvrđuje se u pravilu prema podacima Porezne uprave, ili na temelju prethodno pribavljenog stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka

odgovarajuće struke, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično.

#### **Članak 6.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu, u pravilu, platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora. U slučaju zakašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamatu za vrijeme zakašnjenja. Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

#### **Članak 7.**

Jedinstveni upravni odjel Općine dužan je ustrojiti i uredno voditi evidenciju-registar nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njegovom vlasništvu, odnosno posjedu.

### **III. NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA**

#### **Članak 8.**

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti:

- a) usmenim javnim nadmetanjem - natjecatelji se javno usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene,
- b) pisanim javnim nadmetanjem (javni natječaj) - javno prikupljanje ponuda gdje natjecatelji predaju ponude u zatvorenim omotnicama.

#### **Članak 9.**

Natječaj obvezno sadrži:

- adresu i opis nekretnine,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- namjenu nekretnine, ako je određena,
- iznos i način plaćanja jamčevine, odnosno dostava bjanko zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene.
- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja,
- adresu i vrijeme dostave ponude (kod pismene ponude), odnosno prijave (kod usmenog nadmetanja),

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja.

#### **Članak 10.**

Jamčevina za učešće na usmenom javnom nadmetanju iznosi najmanje 10 % od početne cijene nekretnine i uplaćuje se prije početka otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja u korist općinskog proračuna.

Jamstvo za ozbiljnost ponude na pisanom javnom nadmetanju (javni natječaj) dostavlja se uz ponudu u obliku bjanko zadužnice ovjerene kod javnog bilježnika.

#### **Članak 11.**

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava je najmanje 8 (osam) dana od dana objave natječaja. Javno nadmetanje, odnosno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 8 (osam) dana od isteka roka za podnošenje ponuda, odnosno prijave.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana okončanja postupka natječaja.

Natjecatelju koji uspije u natječaju, jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu.  
Natjecatelj koji uspije u natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 12.**

Natječaj za prodaju nekretnina temeljem ove Odluke raspisuje:

- Općinski načelnik ako pojedinačna vrijednost tih nekretnina ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima,

- Općinsko vijeće ako je pojedinačna vrijednost nekretnina veća od iznosa iz prethodne alineje ovog stavka.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i na službenim web stranicama Općine.

#### **a) Usmeno javno nadmetanje**

#### **Članak 13.**

Ako se natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće uz odluku o raspisivanju natječaja donosi i odluku o imenovanju stručnog povjerenstva za provedbu javnog nadmetanja.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva (2) člana.

Stručno povjerenstvo iz st. 2. ovog članka prije početka nadmetanja utvrđuje koji su natjecatelji uplatili jamčevinu i koji time mogu pristupiti usmenom javnom nadmetanju.

Prijava natjecatelja koji nije pristupio javnom nadmetanju neće se uzeti u razmatranje.

Ukoliko se na natječaj prijavi samo jedan natjecatelj Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće može odrediti da se nekretnina proda tom natjecatelju ili da se natječaj ponovi.

#### **Članak 14.**

Prije početka usmenog javnog nadmetanja stručno povjerenstvo koje provodi postupak odredit će minimalni iznos svakog povećanja ponude, a koji iznosi najmanje 500,00 kuna.

Za natjecatelja, koji nije pristupio nadmetanju u objavljenom vremenu i mjestu nadmetanja, smatra se daje odustao od prijave za natječaj.

Nakon što je u postupku nadmetanja utvrđen najviši iznos ponuđene cijene smatra se da je postupak nadmetanja završen i utvrđuje se koji je natjecatelj i uz koju cijenu kupio nekretninu. Ako ponuditelj koji je stekao pravo na kupnju nekretnine, odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji, gubi pravo na povrat jamčevine.

S utvrđenim najpovoljnijim natjecateljem će se u roku od 30 (trideset) dana po zaključenju usmenog nadmetanja sklopiti ugovor o kupoprodaji.

#### **Članak 15.**

O usmenom nadmetanju vodi se zapisnik koji potpisuju prisutni članovi stručnog povjerenstva. Zapisnik se dostavlja sudionicima natječaja na njihov zahtjev.

#### **b) Pisano javno nadmetanje (javni natječaj)**

#### **Članak 16.**

U tekstu natječaja uz uvjete iz članka 9. ove Procedure, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. podatke o ponuditelju
2. presliku osobne iskaznice ili putovnice za fizičke osobe, a za pravne osobe presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe,
3. jamstvo za ozbiljnost ponude (bjanko zadužnica ovjerena kod javnog bilježnika)

4. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene izražen u kunama,
5. dokaz o nepostojanju duga prema Općini Dubravica od strane ponuditelja, kao i od strane članova njegovog kućanstva, te tvrtki i obrta koji su bilo u vlasništvu ponuditelja, bilo u vlasništvu članova njegovog kućanstva (ne starija od 30 dana od dana objave natječaja)
6. potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga ili jednakovrijedni dokument (ne stariji od 30 dana od dana objave natječaja)

Ponude za pisano javno nadmetanje (javni natječaj) se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu Jedinog upravnog odjela Općine, u zatvorenom omotu s naznakom «Ponuda za natječaj - ne otvaraj».

Natjecatelji koji su podnijeli ponude u postupku pisanog javnog nadmetanja (javnog natječaja) imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Otvaranje ponuda vrši Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama koje osniva i imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva (2) člana.

Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redosljedu prispjeha, a o čemu se sastavlja zapisnika Povjerenstva.

Na temelju zapisnika iz prethodnog stavka, Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaku pojedinu nekretninu, odnosno o neprihvatanju niti jedne ponude.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos ponuđene cijene.

#### **Članak 17.**

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za nekretninu za koju je raspisan natječaj za prodaju sukladno ovoj Odluci na prijedlog Povjerenstva, donosi:

- Općinski načelnik ako prodajna cijena iz članka 5. ove Odluke te nekretnine ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima,

- Općinsko vijeće ako prodajna cijena prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 kuna, na temelju koje se zaključuje ugovor o kupoprodaji nekretnine iz natječaja.

Povjerenstvo može, bez navođenja razloga, predložiti Općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću da ne prihvati niti jednu ponudu.

#### **Članak 18.**

Zakašnjele, neuredne i nepotpune (bez dokaza o uplati jamčevine ili ne dostavi bjanko zadužnice, bez točno određene cijene i sl.), ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude neće se razmatrati.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a i u drugim uvjetima iz natječaja su dali iste ponude, usmenim nadmetanjem između tih natjecatelja će se utvrditi najpovoljnija ponuda.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva. Zapisnik se dostavlja sudionicima natječaja na njihov zahtjev.

Ako ponuditelj koji je stekao pravo na kupnju nekretnine, odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji, aktivirati će se dostavljeno jamstvo za ozbiljnost ponude.

S utvrđenim najpovoljnijim natjecateljem će se u roku od 30 (trideset) dana po zaključenju pisanog nadmetanja (javni natječaj) sklopiti ugovor o kupoprodaji.

## **IV. PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM**

### **Članak 19.**

Nekretnine u vlasništvu Općine se mogu bez natječaja prodati samo u zakonom i ovom Odlukom predviđenim slučajevima.

Općinski načelnik/Općinsko vijeće može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

Izravnom pogodbom može se prodati građevinsko zemljište i ostale nekretnine u vlasništvu Općine:

- kao naknada za nekretnine koje vlasnik ustupi Općini za određene potrebe,
- u slučaju dvije uzastopne neuspjele prodaje putem natječaja,
- radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, te izgradnje športskih objekata,
- radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture,
- radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovitoj uporabi zgrade,
- radi formiranja neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevinske čestice te u ostalim slučajevima propisanim zakonom.

## **V. ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

### **a) Stvarna služnost**

#### **Članak 20.**

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se zasnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlaštene nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje povlaštene nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se Općini isplati odlukom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Visinu naknade utvrđuje Općinsko vijeće.

Za određivanje visine naknade Općinsko vijeće može tražiti i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka određene struke.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu i građane Općine, Općinsko vijeće može odobriti zasnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor.

### **b) Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu**

#### **Članak 21.**

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom. Odobrenje za zasnivanje i uvjete zasnivanja prava građenja utvrđuje posebnom odlukom Općinsko vijeće.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

### **c) Založno pravo**

#### **Članak 22.**

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće sukladno Zakonu i Statutu Općine te ovoj Odluci.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

## **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 23.**

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se u Službenom glasniku Općine Dubravica.

NAČELNIK  
Marin Štritof