



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA BEDNJA
OPĆINSKI NAČELNIK**

KLASA: 406-01/20-10/1

URBROJ: 2186/013-02/01-20-1

Bednja 31. 08. 2020. godine

Na temelju članka 45. Statuta Općine Bednja („Službeni vjesnik Varaždinske županije, br. 7/20), a u skladu s odredbama Zakona o fiskalnoj odgovornosti ("Narodne novine", br. 111/2018) i Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila ("Narodne novine", br. 95/19), Općinski načelnik Općine Bednja donosi:

**PROCEDURU
upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Bednja**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Procedurom uređuje se postupanje upravnog tijela Općine Bednja (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Općine te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, koji su postupci uređeni drugim općim aktima 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, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske, Odlukom Općine i ovom Procedurom.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, 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 Jedinostveni upravni odjel Općine.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 3.

Ovom Procedurom se naročito uređuje:

- stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Članak 4.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Bednja, 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.

Općinski načelnik Općine Bednja (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnost, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Općinski načelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina u visini pojedinačne vrijednosti do 70.000,00 kuna, ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina planirano u proračunu i provedeno u skladu sa Zakonom. Odluka mora biti obrazložena i dostavljena Vijeću na uvid

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina u visini pojedinačne vrijednosti veće od 70.000,00 kuna ako je stjecanje i otuđivanje nekretnine planirano u proračunu i provedeno sukladno Zakonu.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Općinski načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 6.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se 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 7.

Općinski načelnik/Općinsko vijeće donosi Zaključak/Odluku o prodaji/stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Odluke te istim Zaključkom ili posebnim aktom raspisuje javni natječaj.

Članak 8.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti: pisanim javnim nadmetanjem - javno prikupljanje ponuda gdje natjecatelji predaju ponude u zatvorenim omotnicama.

Članak 9.

Ponude za pisano javno nadmetanje se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno na adresu Općina Bednja, Trg svete Marije 26, 42253 Bednja, u zatvorenom omotu s naznakom «Ponuda za natječaj za prodaju nekretnina - ne otvarati».

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

Članak 10.

Natječaj provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama, koje imenuje Općinski načelnik (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo priprema i objavljuje natječaj o prodaji nekretnine u jednom od javnih glasila (službenom, dnevnom, tjednom listu) i na službenim web stranicama Općine.

Tekst natječaja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine
- oznaka vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog djela nekretnine izraženu u idealnom djelu, a ako je moguće i realnom djelu,
- kratki opis i namjenu nekretnine
- početni iznos kupoprodajne cijene izraženu u kunama,
- iznos i način plaćanja jamčevine (najmanje 10 % od početne cijene)
- odredbu da pravo podnošenja ponuda imaju sve fizičke osobe državljani RH i državljani država članica EU, te pravne osobe registrirane u RH i državama članicama EU. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području RH
- oznaku dokumentacije koja mora biti dostavljena uz ponudu,
- način, rok i mjesto za podnošenje ponuda s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Za natječaj za prodaju nekretnine – ne otvarati“ i adresom ponuditelja,
- odredbe da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnici Jedinog upravnog odjela, odnosno dan predaje ponude na pošti preporučenom pošiljkom,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuđačem,
- razlog za raskid ugovora,
- rok za obavijest ponuđača o najpovoljnijoj ponudi,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi ugovor s Općinom
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- druge uvjete sukladno odluci o prodaji nekretnina.

Članak 11.

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

1. podatke o ponuditelju (ime i prezime, OIB i adresa) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (za pravne osobe)
2. presliku osobne iskaznice ili domovnice za fizičke osobe, a za pravne osobe original ili presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe, s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje
3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe
4. dokaz o uplaćenju jamčevini,
5. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene izražen u kunama,
6. broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine

Članak 12.

Po isteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Neppravodobno prispjele i nepotpune ponude neće se razmatrati.

Između pravovremeno pristiglih ponuda sa svom potrebnom dokumentacijom izabire se najpovoljnija ponuda.

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

Članak 13.

Javni natječaj smatra se valjanim ako pristigne makar i samo jedna valjana ponuda.

Članak 14.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, uz ispunjavanje svih uvjeta ovog Natječaja, ponude isti iznos cijene, najpovoljnijim ponuđačem smatra se onaj koji je prvi predao ponudu.

Članak 15.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Općinski načelnik će ponoviti natječaj s istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva.

Članak 16.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Općinski načelnik donosi odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda,
2. Odluke o odbijanju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja
3. Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Odluka o izbor najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može izjaviti žalba niti pokrenuti upravni spor.

Članak 17.

Ponuditelju koji nije uspio u natječaju, jamčevina će se vratiti u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuđača.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora, odnosno uplate kupoprodajne cijene, gubi pravo na povrat jamčevine.

Najpovoljnijem ponuditelju položena će se jamčevina uračunati u kupoprodajnu cijenu.

Članak 18.

Odredbe članka 6. do 17. ove Procedure na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

Članak 19.

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

- osobi kojoj je dio tog neizgrađenog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice,
- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban radi formiranja neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevinske čestice
- osobi kojoj 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 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,
- osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
- osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, zemljišta koje čini građevnu česticu tog objekta,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od 1/2 dijela
- osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Općine Bednja duže od 5 godina i koja redovito podmiruje dospelje obveze prema Općini i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom.

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 20.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno od st. 3. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenja zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i

