

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15), članka 32. Statuta Općine Bizovac (Službeni glasnik br. 3/09. i 2/13.), Općinsko vijeće Općine Bizovac donijelo je na 21. sjednici 25. veljače 2016. godine

ODLUKU o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Bizovac

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se propisuju načela upravljanja, dokumenti upravljanja nekretninama, nadležna tijela, načini i postupci raspolaganja, postupak provođenja javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Bizovac, te ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Bizovac (u daljnjem tekstu: Općina).

II. NAČELA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Članak 2.

Općina će upravljati nekretninama u svom vlasništvu prema načelima: javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo *javnosti* osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, određivanjem ciljeva upravljanja, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima vezanim uz nekretnine i vođenjem registra nekretnina.

Načelo *predvidljivosti* osigurava da upravljanje nekretninama bude predvidljivo, odnosno unaprijed propisano, te se ostvaruje načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo *učinkovitosti* osigurava učinkovito upravljanje nekretninama radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Planom upravljanja kao javni interes.

Načelo *odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem nekretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

III. DOKUMENTI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Članak 3.

Temeljni dokumenti upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine su:

- Plan upravljanja nekretninama i Izvješće o provedbi Plana upravljanja, koji se donose za četverogodišnje razdoblje,
- Program upravljanja nekretninama i Izvješće o provedbi Programa upravljanja, koji se donosi za proračunsku godinu.

Akt iz stavka 1. podstavka 1. ovog članka donosi Općinsko vijeće, na prijedlog općinskog načelnika, a objavljuju se u "Službenom glasniku" i na internet stranici općine.

Članak 4.

Općina uspostavlja Registar nekretnina.

Registar je popis nekretnina čiji je vlasnik Općina.

Registar se vodi na način kako je propisano za registar državne imovine.

IV. TIJELA NADLEŽNA ZA OBAVLJANJE POSLOVA U VEZI S RASPOLAGANJEM NEKRETNINAMA

Članak 5.

Tijela nadležna za odlučivanje o stjecanju i otuđivanju nekretnina Općine su općinski načelnik i općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti nekretnine i to:

- Općinski načelnik, za nekretnine 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, a najviše do

- 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu
- Općinsko vijeće, za nekretnine čija ukupna vrijednost prelazi 0,5%, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Članak 6.

Odluka iz prethodnog članka se može donijeti nakon što ovlašteni sudski vještak provede vještačenje i utvrdi početnu, odnosno tržišnu vrijednost nekretnine.

Odluka određuje način i postupak raspolaganja, uvjete i postupak javnog natječaja i početnu cijenu nekretnine.

Članak 7.

Općinsko vijeće, uvijek, bez obzira na vrijednost nekretnine, donosi odluku o osnivanju dobrovoljnog založnog prava na općinskoj nekretnini i o darovanju nekretnine.

Općina svoju nekretninu, u smislu ove Odluke, može darovati ili otuđiti bez naknade, jedino ako je to propisano posebnim zakonom.

Članak 8.

Općinski načelnik je ovlašten i zadužen za upravljanje i raspolaganje nekretninama, raspisivanje javnog natječaja i sklapanje ugovora.

Stručne, tehničke i ostale poslove u svezi s raspolaganjem nekretninama obavlja Jedinostveni upravni odjel, sve u skladu s nadležnostima propisanim općim aktima Općine o ustrojstvu upravnih odjela.

Povjerenstvo vodi postupak javnog prikupljanja ponuda, odnosno javnog nadmetanja, te predlaže općinskom načelniku najpovoljnijeg ponuditelja.

V. NAČINI I POSTUPCI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

1. Zajedničke odredbe

Članak 9.

Nekretninu u vlasništvu Općine, tijela iz članka 5. mogu otuđiti ili na drugi način njom raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u izuzecima određenim zakonom i ovom Odlukom.

Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i web stranici Općine, a obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku.

Za pravne poslove u svezi raspolaganja nekretninama obvezna je pisana forma.

Članak 10.

Raspolaganje nekretninama javnim natječajem provodi se u jednom od slijedećih postupaka:

- javno prikupljanje ponuda, kao pravilo, a koje se provodi kao poziv na predaju pismenih, zatvorenih ponuda koji je upućen neodređenom ili određenom krugu osoba i to prema unaprijed određenim uvjetima,
- javno nadmetanje, kao iznimka, a koje se provodi usmenim nadmetanjem, kada takvu odluku, prije raspisivanja natječaja, donese općinski načelnik.

Nekretnina u vlasništvu Općine se može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni, bez provedbe javnog natječaja u iznimnim slučajevima, predviđenim u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Članak 11.

Javni natječaj će se provesti i ako postoji samo jedna ponuda.

Ako za istu nekretninu pristigne više ponuda koje zadovoljavaju sve uvjete natječaja i s istom visinom ponuđene cijene, natječaj se ponavlja za tu nekretninu.

Općinski načelnik pridržava pravo poništenja javnog natječaja, sve do donošenja Rješenja o najpovoljnijem ponuditelju, bez posebnog obrazloženja.

- a. *Oglas o javnom prikupljanju ponuda, odnosno o javnom nadmetanju*

Članak 12.

Oglas o javnom natječaju sadržava:

- određenje o vrsti natjecanja (javno prikupljanje ponuda ili javno nadmetanje)
- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižni podaci)
- početnu cijenu nekretnine
- rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja

- u dnevnom listu
- odredbu da se danom predaje ponude, odnosno prijave, smatra dan predaje u Općinu osobno, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda, odnosno javno nadmetanje, objavljen na web stranici Općine i u kojem dnevnom listu
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda, odnosno održavanja javnog nadmetanja
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda, odnosno javnom nadmetanju
- odredbu tko se smatra najboljim ponuditeljem
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja
- odredbu da izabrani najbolji ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na jamčevinu
- odredbu da se nepotpune, neuredne i nepravodobne ponude, odnosno prijave neće razmatrati
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju "viđeno-kupljeno"
- odredbu o pravu Općine kao prodavatelja, da odustane od prodaje, bez posebnog obrazloženja, do donošenja Rješenja o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 13.

U oglasu o javnom natječaju od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i označi slijedeće:

- dokumentaciju koja sadržava osnovne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, a za strane fizičke ili pravne osobe dokaz o ispunjavanju zakonom predviđenih uvjeta za stjecanje prava vlasništva, dokaz o upisu u sudski ili obrtni registar za pravne ili fizičke osobe i dr.)
- oznaku nekretnine
- ponuđenu cijenu – ako se radi o javnom prikupljanju ponuda
- potvrdu o stanju duga Općini Bizovac, ne stariju od 30 dana
- dokaz o uplaćenju jamčevini
- izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji, te da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja.

b. Jamčevina

Članak 14.

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne cijene

Nakon odabira ponuditelja, jamčevina se izabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima se po okončanju postupka vraća u visini uplaćenog iznosa, bez kamata, u roku od 15 dana od konačnosti rješenja o najpovoljnijem natjecatelju i prodaji.

U slučaju da izabrani ponuditelj odustane od kupnje, uplaćena jamčevina se ne vraća.

c. Povjerenstvo

Članak 15.

Općinski načelnik imenuje povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za prodaju nekretnina.

Povjerenstvo ima tri člana, u pravilu službenike odjela iz članka 8. stavka 2. ove Odluke.

Povjerenstvo obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, postupak javnog nadmetanja, sastavlja zapisnik o obavljenim radnjama u postupcima, te dostavlja prijedlog s podatkom o najboljem ponuditelju Općinskom načelniku.

d. Najbolji ponuditelj

Članak 16.

Najboljim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem se smatra slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

e. Sklapanje ugovora i plaćanje cijene

Članak 17.

Općinski načelnik će u ime Općine sklopiti ugovor s najboljim ponuditeljem u roku od 15 dana od

konačnosti rješenja o odabiru najboljeg ponuditelja.

Članak 18.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti u cijelosti i jednokratno u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora.

Kupoprodajni ugovor će sadržavati odredbu da će Općina izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Odredba iz prethodnog stavka se primjenjuje u slučaju kad se isplata vrši nakon potpisa i ovjere ugovora kod Javnog bilježnika.

f. Sniženje početne cijene

Članak 19.

U slučaju da nitko ne podnese ponudu na javni natječaj, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Općina će ponoviti natječaj s istom početnom cijenom još najviše dva puta.

Ako se niti na dva naknadna natječaja ne proda nekretnina, ili se promijene okolnosti na tržištu nekretnina, ponoviti će se procjena vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku i ponoviti prodaja po novoj procjeni, o čemu će se naknadno obavijestiti Općinsko vijeće.

2. Javno prikupljanje ponuda – postupak

Članak 20.

Javno prikupljanje ponuda se provodi na temelju pisanih ponuda, predanih putem pošte ili osobno, u zapečaćenom omotu s upozorenjem "natječaj za nekretnine – ne otvaraj".

Ako se radi o zajedničkoj ponudi više ponuditelja, tada to mora biti naznačeno, uz navođenje podataka iz članka 13. za sve ponuditelje.

Istovremeno se može staviti ponuda za više nekretnina, s tim da je za svaku nekretninu potrebno dostaviti odvojenu ponudu u posebnoj omotnici i uplatiti jamčevinu pojedinačno za svaku nekretninu.

Članak 21.

Natječaj se provodi na javnoj sjednici Povjerenstva, u vrijeme i na mjestu označenom u oglasu o raspisivanju natječaja.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo će utvrditi broj prispjelih ponuda.

Odmah po otvaranju svake omotnice, predsjednik Povjerenstva čitanjem upoznaće nazočne sa sadržajem svake ponude.

Nepotpune, neuredne i nepravodobne ponude Povjerenstvo odbacuje rješenjem.

Članak 22.

O otvaranju ponuda i utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja vodi se zapisnik, kojeg potpisuju svi članovi Povjerenstva i zapisničar.

Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unese njegova primjedba na rad Povjerenstva.

Članak 23.

Općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva, donosi Rješenje o najboljem ponuditelju i prodaji i isto se dostavlja svim ponuditeljima.

Protiv Rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti prigovor općinskom načelniku, u roku od osam dana. Općinski načelnik sklapa ugovor s najboljim ponuditeljem u roku od 15 dana od konačnosti Rješenja, a ako ponuditelj to odbije smatrati će se da je odustao od ponude i kupnje.

3. Javno nadmetanje – postupak

Članak 24.

Javno nadmetanje je postupak u kojem se ponuditelji usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene.

Javno nadmetanje provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo prije usmenog nadmetanja otvara i razmatra prijave, ocjenjuje tko je pravodobno dostavio urednu dokumentaciju, te o tome donosi odgovarajuće rješenje.

Članak 25.

Javno nadmetanje počinje tako što Povjerenstvo priopćuje broj prijavljenih prijavitelja, utvrđuje tko je od prijavljenih uplatio jamčevinu i pravodobno dostavio potpunu i urednu dokumentaciju, pa zato može pristupiti usmenom javnom nadmetanju.

Prijava ponuditelja koji nije pristupio javnom nadmetanju neće se uzeti u razmatranje, već će se smatrati da je odustao.

Članak 26.

Povjerenstvo prije početka usmenog nadmetanja, određuje minimalni iznos svakog povećanja ponude, a koji iznosi okvirno 5% od početne cijene, a što se odnosi i na svako slijedeće povećanje.

Redoslijedom iz oglasa o raspisivanju javnog nadmetanja, Povjerenstvo će započeti čitanjem svake nekretnine i početnog iznosa.

Kada se postigne najveći iznos prelazi se na slijedeću nekretninu.

Članak 27.

Usmeni natječaj teče dok ima većih ponuda.

Prije utvrđivanja konačne prodajne cijene, Povjerenstvo mora kod zadnje najviše ponude tri puta natjecateljima priopćiti najviši ponuđeni iznos, sačekati ne više od dvije minute i potvrditi najviši iznos.

Po obavljenom izvikivanju najviših iznosa za sve nekretnine iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja čitanjem imena, odnosno naziva pravne osobe i najvišeg postignutog iznosa za pojedinu nekretninu, te utvrđeni prijedlog dostavlja općinskom načelniku, radi daljnjeg postupanja.

Članak 28.

Na javno nadmetanje primjenjuju se na odgovarajući način odredbe ove odluke o javnom prikupljanju ponuda.

VI. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

1. Zamjena nekretnina

Članak 29.

Nekretnine u vlasništvu općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine.

Zamjena nekretnina, kao način stjecanja i istovremenog otuđivanja nekretnina, obaviti će se u pravilu javnim natječajem, a iznimno izravnom pogodbom i to u slučajevima kad je Općina zainteresirana za stjecanje točno određenih nekretnina (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine, razvoj poduzetništva prema posebnim programima i sl.), te kad je to propisano posebnim zakonom.

Odluku o zamjeni donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 5. ove Odluke, a općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o zamjeni.

Prije donošenja odluke o zamjeni, ovlašteni sudski vještak će obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje se zamjenjuju.

2. Kupnja nekretnina

Članak 30.

Odluku o kupnji nekretnine donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 5. ove Odluke, a općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o kupoprodaji.

Prije donošenja odluke o kupnji, ovlašteni sudski vještak će obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Tijelo nadležno za kupnju ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

3. Razvrgnuće suvlasničke zajednice

Članak 31.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom ili općinskim odlukama i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica se može razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je fizička dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obveznom isplatom koja je propisana, ako nadležno tijelo ocijeni da je to gospodarski opravdano za Općinu.

Odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 5. ove odluke.

4. Pravo služnosti

Članak 32.

Služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se, na zahtjev stranke, zasnovati ako se kumulativno ispune slijedeći uvjeti:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine
- ako se bitno ne umanjuje vrijednost općinske nekretnine

Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima i neposrednom pogodbom.

Članak 33.

U slučaju kad se radi o umanjenju tržišne vrijednosti nekretnine radi osnivanja prava služnosti, procjenu umanjenja te vrijednosti izvršiti će ovlašteni sudski vještak.

Ovlaštenik prava služnosti će, u slučajevima kad je to opravdano, platiti Općini naknadu za osnivanje prava služnosti.

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

Članak 34

Odluku o osnivanju služnosti donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno članku 5. ove Odluke.

Općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti.

5. Pravo građenja

Članak 35.

Na zemljištu u vlasništvu Općine se može osnovati pravo građenja na temelju pravnoga posla, u korist druge osobe, radi gradnje komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

Odluku o osnivanju prava građenja, donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj će se osnovati pravo građenja, sukladno članku 5. ove Odluke.

Pravo građenja se osniva uz određenu naknadu, određenu od ovlaštenog sudskog vještaka, a iznimno se može osnovati i bez naknade kad to pravo stječu osobe javnog prava za izgradnju infrastrukturnih građevina, u skladu s zakonom.

Članak 36.

Pravo građenja na zemljištu u vlasništvu Općine osniva se javnim prikupljanjem ponuda za komercijalne i smještajne građevine, a iznimno neposrednom pogodbom za građenje infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja.

Članak 37.

Općinski načelnik u ime Općine sklapa ugovor o osnivanju prava građenja.

6. Založno pravo

Članak 38.

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

Odluku o osnivanju dobrovoljnog založnog prava donosi Općinsko vijeće, a ugovor u ime Općine sklapa općinski načelnik.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Postupci davanja u zakup, najam i prodaju poslovnih prostora u vlasništvu Općine, kao oblik raspolaganja općinskim nekretninama, propisani su posebnim zakonom i posebnom odlukom Općinskog vijeća.

Članak 40.

Na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine se primjenjuju: Zakon o vlasništvu i drugim

stvarnim pravima, Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Na sve što nije propisano ovom Odlukom i propisima iz prethodnog stavka, te dok se ne donesu posebni zakoni, analogno se, ukoliko je to moguće i primjereno, primjenjuju propisi koji se odnose na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 41.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za prodaju nekretnina, osnivanje prava građenja i davanja u zakup građevinskog zemljišta (Službeni glasnik Općine Bizovac br. 5/09).

Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku" Općine Bizovac.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BIZOVAC

KLASA:940-01/16-01/1

URBROJ: 2185/03-01-16-01

Bizovac, 25. veljače 2016.

Predsjednik Općinskog vijeća
Davor Torjanac, v.r.
