



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA ROVIŠĆE**  
**Općinski načelnik**

Klasa: 400-01/19-01/2  
Urbroj: 2103/06-03-19-1

Rovišće, 30. listopada 2019.

Na temelju Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18), Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19) i članka 44. stavak 4. točka 24. Statuta Općine Rovišće ("Službeni glasnik Općine Rovišće", broj 4/19 – pročišćeni tekst), općinski načelnik dana 30. listopada 2019. godine d o n o s i

**POCEDURU**  
**UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU**  
**OPĆINE ROVIŠĆE**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Procedurom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće (u daljnjem tekstu: Procedura) utvrđuje se procedura postupanja u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine Rovišće (u daljnjem tekstu: Općina).

**Članak 2.**

Općinsko vijeće Općine Rovišće (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće), odnosno općinski načelnik raspolažu, koriste i upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine, pažnjom dobrog domaćina, poštujući načela zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti, a sve sukladno odredbama zakona koji se odnosi na raspolaganje i upravljanje nekretninama i Statuta Općine Rovišće( u daljnjem tekstu: Statut).

Općinsko vijeće, odnosno općinski načelnik, nekretninom u vlasništvu Općine mogu raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

**Članak 3.**

Oblici upravljanja i raspolaganja nekretnina u vlasništvu Općine u smislu ove Procedure smatraju se:

- prodaja,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- davanje i primanje na dar nekretnina,
- zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama te zasnivanje prava građenja,
- zakup nekretnina,
- zakup i kupoprodaja poslovnog prostora.

## **II. PROCEDURA PRODAJE NEKRETNINA**

### **Članak 4.**

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: Odluka o prodaji nekretnina) donosi Općinsko vijeće.

Javni natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine provodi općinski načelnik.

Javni natječaj objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Općine i oglasnoj ploči.

### **Članak 5.**

Početna cijena nekretnine u vlasništvu Općine je tržišna cijena koja se određuje:

- komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene koja se u trenutku raspisivanja javnog natječaja postiže na području Općine, te prema površini nekretnine i njenoj namjeni,
- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke,
- prema podacima Porezne uprave.

Konačna tržišna cijena pojedine nekretnine u vlasništvu Općine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

### **Članak 6.**

Rok za dostavu ponuda započinje teći drugi dan od dana objave javnog natječaja i ne može biti kraći od 8 (osam) dana

Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda, na zatvorenoj omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja.

Otvaranje pristiglih ponuda mora se provesti u roku od 8 (osam) dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

### **Članak 7.**

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluka o poništenju javnog natječaja dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Općinski načelnik sklapa kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Općina, kao prodavatelj, će kupcu izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

## **III. PROCEDURA RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

### **Članak 8.**

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Općine i drugih pravnih i fizičkih osoba, razvrgnut će se fizičkom diobom kada je to moguće, odnosno isplatom ili zamjenom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije drugačije određeno posebnim zakonom.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća u pravilu snosi Općina, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, tada oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

Odluku Općinskog vijeća o razvrgnuću suvlasničke zajednice provodi općinski načelnik.

## **IV. PROCEDURA DAVANJA I PRIMANJA NA DAR NEKRETNINA**

### **Članak 9.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se darovati 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 jedinice lokalne i



područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava zakonska obveza.

Darovanje i uvjete darovanja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

#### **Članak 10.**

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravnih osoba iz članka 9. ove Procedure.

Prije donošenja odluke o darovanju izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

U ugovoru o darovanju, kojeg potpisuje općinski načelnik, osim obveznog sadržaja ugovora određenog zakonom, unosi se procjena tržišne vrijednosti, namjena za koju se nekretnina daruje, zabrana otuđenja darovane nekretnine, rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti, uvjet da će se ugovor raskinuti ukoliko se darovana nekretnina koristi za svrhu za koju nije darovana, odnosno da se svrha za koju je darovana ne ostvari u ugovorenom roku.

### **V. PROCEDURA ZAMJENE, ZASNIVANJA STVARNIH SLUŽNOSTI ILI TERETA NA NEKRETNINAMA TE ZASNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

#### **Članak 11.**

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili je od općeg, javnog, odnosno socijalnog interesa Općine, te ako je zakonom ili podzakonskim aktom takvo raspolaganje dopušteno.

O zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti odlučuje Općinsko vijeće, a ugovor sklapa općinski načelnik.

Zamjena nekretnina provodi se uz naknadu razlike u cijeni između nekretnina, a kojima je cijena utvrđena po tržišnoj vrijednosti koja se utvrđuje na način propisan člankom 5. ove Procedure.

#### **Članak 12.**

Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnina), te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Općine (poslužna nekretnina).

Za služnost na nekretninama u vlasništvu Općine plaća se puna novčana naknada za sve što će Općina trpjeti i biti oštećena te se njeno osnivanje uvjetuje potpunom isplatom.

O osnivanju prava služnosti, te o visini naknade, općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

#### **Članak 13.**

Odobrenje za osnivanje i uvjete osnivanja prava građenja utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

#### **Članak 14.**

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti ako je to u izravnom interesu Općine.

### **VI. PROCEDURA DAVANJA U ZAKUP NEKRETNINA**

#### **Članak 15.**

Zemljište u vlasništvu Općine može se putem javnog natječaja dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Općine dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup.

Odredbe o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup zemljišta.

## **VII. PROCEDURA DAVANJA U ZAKUP I KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 16.**

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, Općinsko vijeće odlučuje o namjeni poslovnoga prostora, o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora i određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj sukladno zakonskim i podzakonskim propisima.

Općinski načelnik odlučuje o potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup, raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora, donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude, odobrava adaptaciju poslovnoga prostora, odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor, te o prijeboju uloženi sredstava zakupnika sa zakupninom, odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika, odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora, odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

### **Članak 17.**

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka, a zakupnina se određuje sukladno Odluci Općinskog vijeća.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

### **Članak 18.**

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Općine, na oglasnoj ploči, a po potrebi u lokalnim medijima.

Rok za dostavu ponuda ne može biti kraći od 15 (petnaest) dana od dana objave javnog natječaja iz stavka 1. ovog članka.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, općinski načelnik provodi postupak otvaranja pregleda i odabira ponuda, te donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

Ponuditeljima koji ne uspiju u javnom natječaju, jamčevina se vraća u roku 15 (petnaest) dana nakon otvaranja ponuda.

### **Članak 19.**

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti ovjeren (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga zakupnik i općinski načelnik u ime Općine kao zakupodavca.

### **Članak 20.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati pravnim i fizičkim osobama po procijenjenoj vrijednosti određenoj na način propisan zakonskim i podzakonskim propisima, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda.

### **Članak 21.**

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinsko vijeće.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 2. ovog članka općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine obavlja se isključivo jednokratnom uplatom u roku koji ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga ovjeriti (solemnizirati) javni bilježnik.

## VIII. ZAVRŠNA ODREDBA

### Članak 22.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na službenim internet stranicama Općine Rovišće.

OPĆINSKI NAČELNIK



OPĆINSKI NAČELNIK

Slavko Prišćan