



**REPUBLIKA HRVATSKA  
POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ČAGLIN**

KLASA:022-05/19-01/39  
URBROJ:2177/03-03-19-1  
Čaglin, 31.listopada 2019.

Na temelju članka 34.Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne Novine 111/18) i članka 7.Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne Novine“ 95/19) i članka 46.Statuta Općine Čaglin („Službeni glasnik Općine Čaglin“broj 1/18),Općinski načelnik Općine Čaglin dana 31.listopada 2019.godine donosi

**PROCEDURU STJECANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U  
VLASNIŠTVU OPĆINE ČAGLIN**

**I.UVODNE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Procedurom uređuje se postupanje upravnih tijela Općine Čaglin (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 , postupaka davanja u najam stanova u vlasništvu Općine te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta i groba , koji će postupci biti 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 (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, 19/13,137/15,123/17,98/19), te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske 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 Jedinstveni upravni odjel Općine.

**II. TEMELJNE ODREDBE**

**Članak 3.**

Ovom Procedurom se uređuje:  
-stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama

- korištenje nekretnina , pokretne i nepokretne imovine
- provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,
- ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

#### Članak 4.

Općinski načelnik Općine Čaglin (u daljnjem tekstu: Načelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, 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 do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine. Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine. Načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine. Odredbe stavka 2.i 3. ovog članka na odgovarajući način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

### III. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak.5.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

#### Članak 6.

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

#### Članak 7.

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

Tekst natječaja sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine
- početnu cijenu nekretnine
- iznos jamčevine (najmanje 10% od početne cijene )
- sadržaj ponude
- način ,rok i mjesto za podnošenje ponude
- odredbu da ako najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora, odnosno uplate kupoprodajne cijene , gubi pravo na povrat jamčevine,
- rok u kojem je najpovoljniji prodavatelj dužan sklopiti ugovor o kupoprodaji s Općinom,
- ostale dodatne informacije i uvjete

#### Članak 8.

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

- 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, presliku kartice tekućeg računa ili broja žiro - računa na koji se može vratiti jamčevina
- 3.dokaz o uplaćenju jamčevini,
- 4.ponuđeni iznos kupoprodajne cijene izražen u kunama,
- 5.dokaz o nepostojanju duga prema Općini Čaglin od strane ponuditelja, kao i od strane članova njegovog kućanstva, te tvrtki i obrta koji su bili u vlasništvu ponuditelja, bilo u vlasništvu članova njegovog kućanstva

#### Članak 9.

Po isteku roka za dostavu ponuda po natječaju ,Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu. Nepravodobno 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 10.

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

#### Članak 11.

U slučaju da dva ili više ponuditelja , uz ispunjavanje svih uvjeta ovog Natječaja, ponude isti iznos cijene, Natječaj će se ponoviti.

#### Članak 12.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene.

#### Članak 13.

Na temelju zapisnika Povjerenstva , Načelnik donosi odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

#### Članak 14.

Ponuditelju koji nije uspio u natječaju, jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana odabira najpovoljnije ponude. 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 15.

Odredbe članka 6.do 15. ove Procedure na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

#### Članak 16.

Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:



1.osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,

2.osobi koja 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 20% površine planirane građevinske čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ,

3.u drugim zakonom propisanim slučajevima.

#### IV.OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

##### Članak 17.

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 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 uređenje zelenih površina , za poljoprivrednu obradu i slične namjena, uz prethodnu suglasnost Općine, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju(idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl.).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenja) po ovlaštenom geodeti.

##### Članak 18.

Općina može, temeljem odluke Načelnika/Općinskog vijeća, zamjenjivati nekretnine radi:

1.razvrgnuća suvlasničke zajednice ,

2.stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi provođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,

3.u drugim opravdanim slučajevima .

##### Članak 19.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist određene osobe .O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine odlučuje Načelnik uz uvjete:

1.ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,

2.ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine-poslužne nekretnine, o naknadi za zasnivanje stvarne služnosti odlučuje Načelnik i utvrđuje se ugovorom. O zasnivanju služnosti Načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim se uređuju međusobna prava i obveze.

##### Članak 20.

Na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Pravo

građenja zasniva se na rok koji će se odrediti javnim natječajem. Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

#### Članak 21.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije i pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine. O zasnivanju založnog prava odlučuje Načelnik /Općinsko vijeće.

#### V.PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 22.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na mrežnim stranicama Općine Čaglin.



Općinski načelnik:

Dalibor Barđač