



210315|0240325011|10

**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA
ŽUPANIJA
OPĆINA ŠANDROVAC
OPĆINSKI NAČELNIK**

**KLASA: 024-03/25-01/1
URBROJ: 2103-15-03-25-10
U Šandrovcu, 15.01.2025.**

Na temelju članka 58. Statuta Općine Šandrovac („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 01/2021, 06/2021, 08/2023), a u vezi sa odredbama Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/2018, 83/2023) i Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 95/2019), općinski načelnik Općine Šandrovac dana 15.01.2025. godine donosi

**PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE ŠANDROVAC**

Članak 1.

Ovim aktom propisuje se procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac.

Raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac u smislu ove Procedure smatra se: prodaja, kupnja, darovanje, zakup, zamjena nekretnina; zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama; uspostava prava građenja; razvrgnuće suvlasničke zajednice.

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 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 Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa. Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavljaju Upravni odjeli Općine.

Odluke o stjecanju, terećenju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno ne prelazi iznos od 9.290,00 EUR, donosi načelnik Općine Šandrovac.

Odluke o stjecanju, terećenju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno prelazi iznos 9.290,00 EUR, donosi Općinsko vijeće Općine Šandrovac

Članak 3.

Postupak raspolaganja nekretninama u Općini Šandrovac provodi se po sljedećoj proceduri:

1. Vrsta raspolaganja: prodaja nekretnina Općine Šandrovac povodom javnog natječaja

Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Zaprimanje zahtjeva za prodaju/ pokretanje postupka po službenoj dužnosti sukladno Planu raspolaganja nekretnina ili Odluci nadležnog tijela	Općinski načelnik/JUO	Zahtjev/ Plan/Odluka	Tijekom godine/tijekom godine prema planu
B	Ocjena osnovanosti zaprimljenog zahtjeva	Općinski načelnik	Odluka o ocjeni osnovanosti zahtjeva	14 dana od zahtjeva
C	Pribava podataka o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se putem ovlaštenih sudskih vještaka koji izrađuju procjembeni Elaborat	Općinski načelnik	Procjembeni elaborat	60 dana
D	Po primitku elaborata donosi se odluka o prodaji nekretnine temeljem javnog natječaja po tržišnoj cijeni koju donosi općinski načelnik ili općinsko vijeće ovisno o tome da li tržišna vrijednost prelazi ili ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji te se odlučuje o načinu prodaje javnim natječajem ili neposrednom pogodbom	Pročelnik JUO Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Odmah po primitku dostaviti općinskom načelniku/ dostaviti na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
E	Imenovanje Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju temeljem javnog natječaja	Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Rješenje se donosi uz Odluku o /prodaju nekretnina	Odmah
F	Objava natječaja o javnom prikupljanju ponuda na oglasnim pločama i web stranici općine Šandrovac, a obavijest o natječaju u dnevnom listu	Pročelnik JUO	Natječaj	U roku od 8 dana od dana stupanja na snagu odluke
G	Zaprimanje ponuda	Pisarnica JUO	Ponude	Rok ne može biti kraći od 8. dana niti dulji od 15. dana
H	Sazivanje Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju	Pročelnik JUO	Odluka o sazivanju/ telefonski saziv	Najviše u roku od 10 dana o dana isteka roka za dostavu ponuda
I	Otvaranje ponuda, analiza i dostava prijedloga odluke	Povjerenstva za provođenje javnog natječaja za prodaju		Najviše u roku od 14 dana o dana isteka roka za dostavu ponuda

J	Donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude. Odluke o stjecanju, terećenju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno ne prelazi iznos od 9.290,00 EUR, donosi načelnik Općine Šandrovac. Odluke o stjecanju, terećenju i otuđenju nekretnina čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju nekretnine, odnosno prelazi iznos 9.290,00 EUR, donosi Općinsko vijeće Općine Šandrovac	Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Odluka o odabiru ponuditelja za prodaju nekretnina	3 dana/ po sazivu općinskog vijeća
K	Dostava odluke o odabiru ponuditeljima	JUO Općine Šandrovac	Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se po pravilima o osobnoj dostavi /objavom na web stranici	5 dana od donošenja odluke
L	Rješavanje po prigovoru protiv odluke o odabiru, ukoliko je podnesen	Općinsko vijeće	Odluka o prigovoru	Rok za podnošenje prigovora je 8 dana od dana primitka odluke. Rok za odlučivanje je sljedećoj sjednici Općinskog vijeća.
M	Po konačnosti odluke o odabiru sklapa se ugovor o prodaji nekretnina sa odabranim ponuditeljem koji se provodi u registrima kod nadležnih tijela	Općinski načelnik	Ugovor o prodaji	30 dana od konačnosti odluke o odabiru
N	Provedba ugovora kod nadležnog tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora

2. Vrsta raspolaganja: prodaja nekretnina Općine Šandrovac neposrednom pogodbom

Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Zaprimanje zahtjeva za prodaju/ pokretanje postupka po službenoj dužnosti sukladno Planu raspolaganja nekretnina ili Odluci nadležnog tijela Prodaja neposrednom pogodbom bez natječaja se provodi iznimno u slučajevima iz članka 21. i 20. Odluke o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac	Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Zahtjev/Odluka/Plan	30 dana od zaprimanja zahtjeva
B	Angažiranje procjenitelja za izradu procjemenog elaborata Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.	Općinski načelnik	Procjemeni elaborat	
C	Po primitku elaborata donosi se odluka o prodaji nekretnine po tržišnoj cijeni koju donosi općinski načelnik ili općinsko vijeće ovisno o tome da li tržišna vrijednost prelazi ili ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji te se odlučuje o načinu prodaje neposrednom pogodbom	Pročelnik JUO Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Odmah po primitku dostaviti općinskom načelniku/ dostaviti na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
D	Dostava odluke o prodaji ponuditelju	JUO Općine Šandrovac	Odluka o odabiru ponuditelju dostavlja se po pravilima o osobnoj dostavi/ objavom na web str.	5 dana od donošenja odluke
E	Po konačnosti odluke o prodaji sklapa se ugovor o prodaji nekretnina sa odabranim ponuditeljem neposrednom pogodbom koji se provodi u registrima kod nadležnih tijela	Općinski načelnik	Ugovor o prodaji	30 dana od konačnosti odluke o odabiru
F	Provedba ugovora kod nadležnog tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora

3. Vrsta raspolaganja: kupnja nekretnina

Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Zaprimanje zahtjeva/pokretanje postupka po službenoj dužnosti sukladno Planu raspolaganja nekretnina ili Odluci nadležnog tijela	općinski načelnik/ općinsko vijeće/JUO	Zahtjev/odluka/plan	Tijekom cijele godine
B	Pribava podataka o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Sukladno Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se putem ovlaštenih sudskih vještaka koji izrađuju procjembeni elaborat	Općinski načelnik	Procjembeni elaborat	60 dana
C	Po primitku elaborata donosi se odluka o kupnji nekretnine po tržišnoj cijeni koju donosi općinsko vijeće neovisno o tome da li tržišna vrijednost prelazi ili ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o kupnji	Pročelnik JUO Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Odmah po primitku dostaviti općinskom načelniku/ dostaviti na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
D	Objava odluke o općinskom glasniku	Pročelnik JUO	Odmah po primitku	Objaviti u sljedećem broju općinskog glasnika koji izlazi dan nakon sjednice Općinskog vijeća
E	Po konačnosti odluke o odabiru sklapa se ugovor o kupnji nekretnina sa odabranim ponuditeljem	Općinski načelnik	Ugovor o kupnji	30 dana od konačnosti odluke o odabiru
F	Provedba ugovora kod nadležnog tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora

4. Vrsta raspolaganja: darovanje nekretnina Općine Šandrovac

Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Zaprimanje zahtjeva za darovanje/pokretanje postupka po službenoj dužnosti sukladno Planu raspolaganja nekretnina ili Odluci nadležnog tijela. Inicijativa za darovanje nekretnina: Republika Hrvatska, Bjelovarsko-bilogorsko županija, pravne osobe čiji je osnivač Općina Šandrovac, odnosno Bjelovarsko-bilogorska županija ili Republika Hrvatska, fizičke i pravne osobe u opravdanim slučajevima, ako Općinsko vijeće Općine Šandrovac utvrdi da je to od posebnog interesa za Općinu Šandrovac.	Općinski načelnik/ pročelnik JUO	Zahtjev za darovanje dostavljen u pisarnicu JUO/odluka/plan	Tijekom godine
B	Pribava podataka o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se putem ovlaštenih sudskih vještaka koji izrađuju procjembeni Elaborat	Općinski načelnik	Procjembeni elaborat	60 dana
D	Po primitku elaborata donosi se odluka o darovanju nekretnine koju donosi općinski načelnik ili općinsko vijeće ovisno o tome da li tržišna vrijednost prelazi ili ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o Darovanju	Pročelnik JUO Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Odmah po primitku dostaviti općinskom načelniku/ dostaviti na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
D	Objava odluke o općinskom glasniku	Pročelnik JUO	Odmah po primitku	Objaviti u sljedećem broju općinskog glasnika koji izlazi dan nakon sjednice Općinskog vijeća
E	Po konačnosti odluke sklapa se ugovor o darovanju nekretnina	Općinski načelnik	Ugovor o darovanju	30 dana od konačnosti odluke
F	Provedba ugovora kod nadležnog Tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora

5. Vrsta raspolaganja: zasnivanje založnog prava na nekretninama Općine Šandrovac

Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Inicijativa za zasnivanje založnog prava na nekretninama. Založnim pravom (hipotekom) mogu se opteretiti nekretnine u vlasništvu Općine Šandrovac radi zaduživanja Općine Šandrovac ili proračunskih korisnika kojima se financira izgradnja ili rekonstrukcija objekata i nabava opreme iz njihove djelatnosti.	Općinski načelnik	Prijedlog općinskom vijeću	Tijekom godine
B	Po razmatranju, donosi se odluka o zasnivanju založnog prava na nekretninama koju donosi općinsko vijeće	Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	dostaviti prijedlog na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
C	Objava odluke o općinskom glasniku	Pročelnik JUO	Odmah po primitku	Objaviti u sljedećem broju općinskog glasnika koji izlazi dan nakon sjednice Općinskog vijeća
D	Po konačnosti odluke sklapa se ugovor o zasnivanju založnog prava na nekretninama	Općinski načelnik	Ugovor	30 dana od konačnosti odluke o odabiru
E	Provedba ugovora kod nadležnog tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora

6. Vrsta raspolaganja: zamjena nekretnina Općine Šandrovac

Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Inicijativa za zamjenu nekretnina. Zaprimanje zahtjeva za zamjenu/ pokretanje postupka po službenoj dužnosti sukladno Planu raspolaganja nekretnina ili Odluci nadležnog tijela radi 1. razvrgnuća suvlasničke zajednice, 2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima, 3. u drugim opravdanim slučajevima.	Općinski načelnik/općinsko vijeće ako je u interesu općine	Prijedlog općinskom vijeću/ prijedlog općinskom načelniku/ Odluka/Plan	Tijekom godine
B	Po razmatranju, donosi se odluka o zamjeni nekretnina koju donosi općinski načelnik ili općinsko vijeće ovisno o tome da li tržišna vrijednost prelazi ili ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o zamjeni	Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	dostaviti prijedlog na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
C	Objava odluke o općinskom glasniku	Pročelnik JUO	Odmah po primitku	Objaviti u sljedećem broju općinskog glasnika koji izlazi dan nakon sjednice Općinskog vijeća

D	Po konačnosti odluke sklapa se ugovor o zamjeni nekretnina	Općinski načelnik	Ugovor	30 dana od konačnosti odluke o odabiru
E	Provedba ugovora kod nadležnog tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora
7. Vrsta raspolaganja: razvrgnuće suvlasničke zajednice				
Red. br	AKTIVNOST	ODGOVORNOST	DOKUMENT	ROK
A	Zaprimanje zahtjeva za razvrgnuće/pokretanje postupka po službenoj dužnosti sukladno Planu raspolaganja nekretnina ili Odluci nadležnog tijela	Općinski načelnik	Zahtjev za darovanje dostavljen u pisarnicu JUO	Tijekom godine
B	Pribava podataka o tržišnoj vrijednosti nekretnine. Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ 78/15) Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se putem ovlaštenih sudskih vještaka koji izrađuju procjembeni elaborat. Moguće izvršiti razvrgnuće i zamjenom nekretnina.	Općinski načelnik	Procjembeni elaborat	60 dana
D	Po primitku suglasnosti na procjembeni elaborat donosi se odluka o razvrgnuću suvlasničke zajednice koju donosi općinski načelnik ili općinsko vijeće ovisno o tome da li tržišna vrijednost prelazi ili ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o Razvrgnuću	Pročelnik JUO Općinski načelnik/ Općinsko vijeće	Odmah po primitku dostaviti općinskom načelniku/ dostaviti na sljedeću sjednicu općinskog vijeća	Odmah po primitku/ na sljedeću sjednicu općinskog vijeća
E	Objava odluke o općinskom glasniku	Pročelnik JUO	Odmah po primitku	Objaviti u sljedećem broju općinskog glasnika koji izlazi dan nakon sjednice Općinskog vijeća
F	Po konačnosti odluke sklapa se ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice	Općinski načelnik	Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice	30 dana od konačnosti odluke
G	Provedba ugovora kod nadležnog tijela	JUO	Ugovor	60 dana od sklapanja ugovora

Članak 4.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili 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,
3. ako se Općini isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada. Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se ugovorom.

O zasnivanju služnosti općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 5.

Na nekretnini 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 6.

Danom stupanja na snagu ove Procedure stavlja se izvan snage Procedura upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Šandrovac (KLASA:011-01/19-03/2, URBROJ:2123-05-03-19-1 od 21.10.2019.)

Članak 7.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objaviti će se na web stranici općine Šandrovac www.sandrovac.hr.

Općinski načelnik Općine Šandrovac:

Dario Halauš, mag.ing.agr.

