



REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA



GRAD OTOČAC  
GRADONAČELNIK

KLASA: 406-01/23-01/05

URBROJ: 2125-2-03-23-1

Otočac, 29.03.2023. godine

Na temelju članka 59. i 119. Statuta Grada Otočca („Službeni vjesnik Grada Otočca“, br. 9/21) te u skladu sa Zakonom o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, br. 111/18) i Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, br. 95/19), Gradonačelnik Grada Otočca donosi

## PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTU GRADA OTOČCA

### I. UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Procedurom uređuje se postupanje Grada Otočca (u daljnjem tekstu: Grad) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Grada, izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Grada, postupka davanja u zakup poljoprivrednog zemljišta i neizgrađenog građevinskog zemljišta za poljoprivrednu namjenu u vlasništvu Grada te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba i niše, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Grada.

#### Članak 2.

Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) i Gradsko vijeće Grada (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada 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, 81/15, 94/17), 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, 144/20) te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Procedurom.

Gradonačelnik i Gradsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinostveni upravni odjel Grada.

## II. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 3.

Ovom Procedurom se naročito uređuje:

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

### Članak 4.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Grada, Grad:

- 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 nekretnine 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 Grada 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 Grada.

### Članak 5.

Gradonačelnik upravlja nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Grada, za osiguranje društvenih i drugih interesa, kao i za probitak i socijalnu sigurnost građana Grada te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Gradonačelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Gradsko 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.

Iznimno, prije pokretanja izvlaštenja, u slučaju da prodavatelj nekretnine ne pristaje na tržišnu cijenu nekretnine iz prethodnog stavka, Gradonačelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o cijeni 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 u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

#### Članak 7.

Gradonačelnik/Gradsko vijeće donosi zaključak/odluku o prodaji/stjecanju nekretnina u vlasništvu Grada sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Procedure te istim zaključkom ili posebnim aktom raspisuje javni natječaj.

#### Članak 8.

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) imenovano od strane Gradonačelnika.

Povjerenstvo priprema i objavljuje natječaj o prodaji nekretnine u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči i na službenoj internet stranici Grada.

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 ponuditelj dužan sklopiti ugovor o kupoprodaji s Gradom,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja i poništi natječaj,
- ostale dodatne informacije i uvjete.

#### Članak 9.

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, adresu i OIB ponuditelja (za fizičke osobe) odnosno naziv tvrtke s adresom sjedišta i OIB ponuditelja (za pravne osobe) te kontakt,
2. presliku domovnice ili osobne iskaznice ako je ponuditelj fizička osoba ili obrtnik,
3. izvornik ili presliku rješenja o upisu u sudski registar (za pravne osobe) odnosno obrtni registar (za fizičku osobu obrtnika), ne starije od 6 mjeseci od dana raspisivanja natječaja,
4. naznaku čestice odnosno nekretnine za koju se podnosi ponuda,
5. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene koja ne može biti niža od početno utvrđene cijene,
6. dokaz o uplaćenju jamčevini,
7. broj računa za povrat jamčevine ponuditeljima čije ponude ne budu odabrane,
8. dokaz o ostvarivanju prava prvokupa (ako je primjenjivo),

9. dokaz o nepostojanju duga prema Poreznoj upravi, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja,
10. dokaz o nepostojanju duga prema Gradu od strane ponuditelja, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja.

#### Članak 10.

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 11.

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

#### Članak 12.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, uz ispunjavanje svih uvjeta iz natječaja, ponude isti iznos cijene, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona koja je ranije zaprimljena.

#### Članak 13.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude odnosno od sklapanja kupoprodajnog ugovora u roku kojeg odredi prodavatelj ili ako ne plati ugovoreni iznos u roku, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

#### Članak 14.

Na temelju zapisnika i prijedloga Povjerenstva, nadležno tijelo iz članka 5. ove Procedure donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude.

#### Članak 15.

Ponuditelju, koji nije uspio u natječaju, jamčevina će se vratiti u roku od 30 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 16.

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

#### Članak 17.

Gradonačelnik/Gradsko 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 građevne 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 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,
3. u drugim zakonom propisanim slučajevima.

#### IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

##### Članak 18.

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

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

Iznimno od stavka 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 slične namjene, uz prethodnu suglasnost Grada, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja. Uz zahtjev za odobrenje, 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 (iskolčenje).

##### Članak 19.

Grad može, temeljem odluke Gradonačelnika/Gradskog vijeća, zamjenjivati nekretnine 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.

##### Članak 20.

Na zemljištu u vlasništvu Grada 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 Grada odlučuje nadležno tijelo iz članka 5. ove Procedure, uz uvjete:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Grada - poslužne nekretnine,
3. ako se Gradu isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Iznimno, služnost se može zasnivati bez naknade ako je predlagatelj trgovačko društvo, ustanova i drugi subjekt u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada, za investicije od interesa za Grad.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se ugovorom.

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

#### Članak 21.

Na nekretnini u vlasništvu Grada može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između Grada 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 22.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Grada može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Grada.

Pod interesom Grada, u smislu stavka 1. ovog članka, smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada.

O zasnivanju založnog prava odlučuje Gradonačelnik/Gradsko vijeće.

### V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 23.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Grada Otočca“ i na službenoj internet stranici Grada Otočca.

GRADONAČELNIK  
Goran Bukovac, dipl. pol.



*Goran Bukovac*