



**REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ZAGORSKA SELA
OPĆINSKA NAČELNICA**

KLASA: 406-06/25-01/01

URBROJ: 2140-31-25-1

Zagorska Sela, 26. 11. 2025. godine

Na temelju članka 47. Statuta Općine Zagorska Sela („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“, broj 9/21), a u skladu s odredbama Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18 i 83/23) i Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19), općinska načelnica Općine Zagorska Sela donosi:

**PROCEDURU
upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Zagorska Sela**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Procedurom uređuje se postupanje upravnog tijela Općine Zagorska Sela (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, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Općine te postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine.

Članak 2.

Općinska načelnica 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, Odlukom Općine i ovom Procedurom.

Općinska načelnica 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 naročito uređuje:

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

Članak 4.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine Zagorska Sela, Općina:

- 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 zemljište 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 Općine 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 Općine.

Članak 5.

Općinska načelnica Općine Zagorska Sela (u daljnjem tekstu: Općinska načelnica) upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnost, 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.

Općinska načelnica 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.

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.

Općinska načelnica je ovlaštena pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji 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 na temelju prethodno pribavljenog procjemenog elaborata, stručnog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka odgovarajuće struke, polazeći od cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično, uz suglasnost procjemenog povjerenstva.

Članak 7.

Općinska načelnica/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 8.

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti:

- pisanim javnim nadmetanjem,
- javnim prikupljanjem ponuda gdje natjecatelji predaju ponude u zatvorenim omotnicama.

Članak 9.

Ponude za pisano javno nadmetanje se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno na adresu Općina Zagorska Sela, Zagorska Sela 38, 49296, Zagorska Sela, u zatvorenom omotu s naznakom «Ponuda za natječaj - ne otvaraj».

Natjecatelji koji su podnijeli ponude u postupku pisanog javnog nadmetanja imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Članak 10.

Natječaj provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama, koje imenuje Općinska načelnica ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

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

Tekst natječaja sadrži:

- adresu i opis nekretnine,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- namjenu nekretnine, ako je određena,
- iznos i način plaćanja jamčevine (najmanje 5 % od početne cijene)
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene.
- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,

- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja,
- adresu i vrijeme dostave ponude (kod pismene ponude), odnosno prijave (kod usmenog nadmetanja),
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene.
- ostale dodatne informacije i uvjete.

Članak 11.

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

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 eurima,
5. dokaz o nepostojanju duga prema Općini Zagorska Sela od strane ponuditelja, kao i od strane članova njegovog kućanstva, te tvrtki i obrta koji su bilo u vlasništvu ponuditelja, bilo u vlasništvu članova njegovog kućanstva.

Članak 12.

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 13.

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

Članak 14.

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

Članak 15.

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

Članak 16.

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

Članak 17.

Ponuditelju koji nije uspio u natječaju, jamčevina će se vratiti u roku od 8 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 18.

Odredbe članka 6. do 18. ove Procedure na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

Članak 19.

Općinska načelnica/Općinsko vijeće može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

- u slučaju dvije uzastopne neuspjele prodaje putem natječaja,
- radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, te izgradnje športskih objekata,
- radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine, razvoj poduzetništva prema posebnim programima i sl.
- radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovitoj uporabi zgrade,

- radi formiranja neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevinske čestice te u ostalim slučajevima propisanim zakonom.

IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 20.

Svi navedeni, kao i eventualno drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine razrađeni su Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Zagorska Sela („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj __/__)

Članak 21.

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 u 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 namjene, 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 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) po ovlaštenom geodeti.

Članak 22.

Općina može, temeljem odluke Općinske načelnice/Općinskog 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.

Zamjena nekretnina, kao i način stjecanja i istovremeno otuđivanja nekretnina, obaviti će se prvenstveno na temelju javnog natječaja, a iznimno izravnom pogodbom u slučaju izgradnje objekata komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine, razvoja poduzetništva prema posebnim programima i sl., vodeći računa o tržišnoj vrijednosti nekretnina koje su predmet zamjene.

Članak 23.

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 Općinska načelnica 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 Općinska načelnica i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 24.

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 Odlukom Općinskog vijeća.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Članak 25.

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

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 Općinska načelnica/Općinsko vijeće.

Članak 26.

Darovanjem se stječu nekretnine koje vlasnik bez naknade predaje Općini.

Nasljeđivanjem se stječu nekretnine temeljem rješenja o nasljeđivanju kojim se u ostavinskim postupcima Općini uručuje imovina bez nasljednika (ošasna imovina).

Članak 27.

Za osiguranje društvenih, kulturnih, ekoloških, sportskih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost svojih stanovnika Općina može dati na korištenje nekretnine u vlasništvu općine, udrugama čije je djelovanje u skladu sa važećim Zakonom o udrugama.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na internetskoj stranici Općine Zagorska Sela.

Općinska načelnica

Ksenija Krivec Jurak

