



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA VRSAR - ORSERA

OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 024-03/22-01/23

URBROJ: 2163-40-01-01/17-22-1

Vrsar-Orsera, 06.12.2022.

Na temelju članka 62. Statuta Općine Vrsar-Orsera („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“ broj 2/21), a u svezi s člankom 4. Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18) i člankom 2. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, br. 95/19), Općinski načelnik Općine Vrsar-Orsera donosi

**PROCEDURU
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU
OPĆINE VRSAR-ORSERA**

Članak 1.

Općina Vrsar-Orsera upravlja i raspolaže nekretninama prema zakonskim i podzakonskim propisima te temeljem sljedećih akata:

1. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera (SNOVO 6/09, 6/11, 7/16, 10/18 i 16/20)
2. Odluka o kupoprodaji i zakupu poslovnih prostora
3. Pravilniku o zakupu zemljišta u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera
4. Statuta Općine Vrsar-Orsera (SNOVO 2/21)

Članak 2.

Oblici upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Vrsar-Orsera u smislu ove procedure smatraju se:

1. Prodaja nekretnina
2. Zamjena nekretnina
3. Kupnja nekretnina
4. Razvrgnuće suvlasničke zajednice
5. Darovanje nekretnina / Prihvat darovanja nekretnina
6. Osnivanje prava služnosti
7. Osnivanje prava građenja
8. Zakup zemljišta

9. Davanje u zakup poslovnih prostora

Članak 3.

Procedura prodaje, osnivanja prava građenja i zamjene nekretnina putem natječaja (procedura se primjenjuje na način da u slučaju osnivanja prava građenja ili zamjene riječ prodaja zamjenjuje riječima „osnivanje prava građenja“ ili „zamjena“ u pripadajućem obliku):

PROCEDURA PRODAJE, OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA I ZAMJENE NEKRETNINA KOJE SE PRODAJU TEMELJEM JAVNOG NATJEČAJA				
Faza	Aktivnost	Odgovorna osoba	Dokument	Rok
1.	Prijedlog za pokretanje postupka prodaje	Nadležan službenik/ zainteresirana stranka	Prijedlog putem e-maila, dostava zahtjeva stranke na bilo koji dopustiv način	Tijekom godine
2.	Provjera da li je prijedlog za prodaju opravdan	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za procjenu Ako NE – sa prijedlogom za odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
3.	Donašanje odluke o pristupanju procjeni nekretnine/ Donašanje odluke o odbijanju zahtjeva za prodaju nekretnine	Općinski načelnik	Zaključak Općinskog načelnika	15 dana od zaprimanja dopisa Komisije
4.	Narudžba procjene	Nadležan službenik	Narudžbenica / potvrda ponude	7 dana od dana donošanja Zaključka načelnika, odnosno 7 dana od dana uplate predujma stranke ukoliko je siti tražen Zaključkom načelnika
5.	Izrada Procjene	Ovlašteni procjenitelj	Procjena	Ovisno o kompleksnosti procjene
6.	Provjera ispravnosti		Dopis Komisije načelniku	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije

	Procjene (kod zamjene i provjera da li je trošak predviđen Proračunom)	Komisija za promet imovinom	Ako DA – sa prijedlogom za prodaju Ako NE – sa prijedlogom za revidiranje procjene ili odbijanje zahtjeva ili uvrštavanje troška u Proračun	
7.	Raspisivanje natječaja / odbijanje zahtjeva	Općinski načelnik	Zaključak o prodaji nekretnine putem natječaja / Zaključak o odbijanju zahtjeva za prodaju nekretnine	15 dana od zaprimanja dopisa Komisije
8.	Provedba natječaja	Komisija za promet imovinom	Natječaj / Zapisnik o otvaranju ponuda	Ovisno o roku koji je ostavljen za dostavu ponuda, otvaranje ponuda i sastavljanje zapisnika u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda
9.	Donašanje odluke o prodaji	Općinski načelnik / Općinsko vijeće ovisno o visini cijene sukladno čl.3 odluke o gospodarenju nekretninama	Odluka o prodaji nekretnine	Općinski načelnik u roku 15 dana od dana sastava zapisnika o otvaranju ponuda, Općinsko vijeće na prvoj sljedećoj sjednici Općinskog vijeća
10.	Sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine	Općinski načelnik	Ugovor o kupoprodaji	8 dana od dana dostave obavijesti o odabiru odabranom ponuditelju

Članak 4.

Procedura prodaje nekretnina bez provedbe javnog natječaja (kada je to predviđeno zakonom ili podzakonskim aktom), osnivanja prava služnosti, darovanja nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice (procedura se primjenjuje na način da u slučaju osnivanja služnosti, darovanja nekretnine ili razvrgnuća suvlasničke zajednice riječ prodaja zamjenjuje riječima „osnivanje prava služnosti“, „darovanja“ ili „razvrgnuće suvlasničke zajednice“ u pripadajućem obliku):

PROCEDURA PRODAJE NEKRETNINA KOJE SE PRODAJU BEZ PROVEDBE JAVNOG NATJEČAJA, OSNIVANJA PRAVA SLUŽNOSTI, DAROVANJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE				
Faza	Aktivnost	Odgovorna osoba	Dokument	Rok
1.	Prijedlog za pokretanje postupka prodaje	Nadležan službenik/ zainteresirana stranka	Prijedlog putem e-maila, dostava zahtjeva stranke na bilo koji dopustiv način	Tijekom godine
2.	Provjera da li je prijedlog za prodaju opravdan	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za procjenu Ako NE – sa prijedlogom za odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
3.	Donašanje odluke o pristupanju procjeni nekretnine/ Donašanje odluke o odbijanju zahtjeva za prodaju nekretnine	Općinski načelnik	Zaključak Općinskog načelnika	15 dana od zaprimanja dopisa Komisije
4.	Narudžba procjene	Nadležan službenik	Narudžbenica / potvrda ponude	7 dana od dana donošanja Zaključka načelnika, odnosno 7 dana od dana uplate predujma stranke ukoliko je siti tražen Zaključkom načelnika
5.	Izrada Procjene	Ovlašteni procjenitelj	Procjena	Ovisno o kompleksnosti procjene

6.	Provjera ispravnosti Procjene	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za prodaju Ako NE – sa prijedlogom za revidiranje procjene ili odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
7.	Donašanje odluke o prodaji nekretnine / Donašanje odluke o odbijanju zahtjeva	Općinski načelnik / Općinsko vijeće ovisno o visini cijene sukladno čl.3 odluke o gospodarenju nekretninama	Odluka o prodaji nekretnine / Odluka o odbijanju zahtjeva	Općinski načelnik u roku 15 dana od dana sastava zapisnika o otvaranju ponuda, Općinsko vijeće na prvoj sljedećoj sjednici Općinskog vijeća
8.	Sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine	Općinski načelnik	Ugovor o kupoprodaji	8 dana od dana dostave obavijesti o odabiru odabranom ponuditelju

Članak 5.

Postupak opisan u tablici u ovom članku smatra se analizom opravdanosti odabranog oblika stjecanja nekretnine. Analiza se vrši na sastavcima Komisije za promet imovinom te se rezultati analize upisuju u dopise komisije načelniku kojima se izražava stav komisije o osnovanosti prijedloga za kupnju nekretnine.

Procedura kupnje nekretnina:

PROCEDURA KUPNJE NEKRETNINA				
Faza	Aktivnost	Odgovorna osoba	Dokument	Rok
1.	Prijedlog za pokretanje postupka kupnje	Nadležan službenik/ zainteresirana stranka	Prijedlog putem e-maila, dostava zahtjeva stranke na bilo koji dopustiv način	Tijekom godine
2.				

	Provjera da li je prijedlog za prodaju opravdan	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za procjenu Ako NE – sa prijedlogom za odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
3.	Donašanje odluke o pristupanju procjeni nekretnine/ Donašanje odluke o odbijanju zahtjeva za prodaju nekretnine	Općinski načelnik	Zaključak Općinskog načelnika	15 dana od zaprimanja dopisa Komisije
4.	Narudžba procjene	Nadležan službenik	Narudžbenica / potvrda ponude	7 dana od dana donošanja Zaključka načelnika, odnosno 7 dana od dana uplate predujma stranke ukoliko je siti tražen Zaključkom načelnika
5.	Izrada Procjene	Ovlašteni procjenitelj	Procjena	Ovisno o kompleksnosti procjene
6.	Provjera ispravnosti Procjene i provjera da li je trošak predviđen Proračunom	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za prodaju Ako NE – sa prijedlogom za revidiranje procjene ili odbijanje zahtjeva ili za predviđanje troška	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
7.	Donašanje odluke o kupnji nekretnine / Donašanje odluke o odbijanju kupnje nekretnine	Općinski načelnik / Općinsko vijeće ovisno o visini cijene sukladno čl.3 odluke o gospodarenju nekretninama	Odluka o prodaji nekretnine / Odluka o odbijanju prijedloga za kupnju nekretnine	Općinski načelnik u roku 15 dana od dana sastava zapisnika o otvaranju ponuda, Općinsko vijeće na prvoj sljedećoj sjednici Općinskog vijeća
8.	Sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine	Općinski načelnik	Ugovor o kupoprodaji	8 dana od dana dostave obavijesti o donošenju odluke o kupnji nekretnine

--	--	--	--	--

Članak 6.

Procedura prihvata darovanja nekretnina:

PROCEDURA PRIHVATA DAROVANJA NEKRETNINA				
Faza	Aktivnost	Odgovorna osoba	Dokument	Rok
1.	Prijedlog za prihvata darovanja	Nadležan službenik/ zainteresirana stranka	Prijedlog putem e-maila, dostava zahtjeva stranke na bilo koji dopustiv način	Tijekom godine
2.	Provjera da li je prijedlog za prihvata darovanja opravdan	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za procjenu Ako NE – sa prijedlogom za odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
3.	Izrada Procjene	Povjerenstvo za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina	Procjena	8 dana od dana izrade dopisa Komisije
7.	Donašanje odluke o prihvatu darovanja nekretnine	Općinski načelnik / Općinsko vijeće ovisno o visini cijene sukladno čl.3 odluke o gospodarenju nekretninama	Odluka o prihvatu darovanja nekretnine	Općinski načelnik u roku 15 dana od dana izrade procjene vrijednosti nekretnine, Općinsko vijeće na prvoj sljedećoj sjednici Općinskog vijeća,

8.	Sklapanje Ugovora o darovanju nekretnine	Općinski načelnik	Ugovor o darovanju	8 dana od dana dostave obavijesti o donošenju odluke o prihvatu darovanja

Članak 7.

Procedura davanja zemljišta u zakup:

PROCEDURA DAVANJA ZEMLJIŠTA U ZAKUP				
Faza	Aktivnost	Odgovorna osoba	Dokument	Rok
1.	Prijedlog za davanje zemljišta u zakup	Nadležan službenik/ zainteresirana stranka	Prijedlog putem e-maila, dostava zahtjeva stranke na bilo koji dopustiv način	Tijekom godine
2.	Provjera da li je prijedlog za davanje zemljišta u zakup opravdan	Komisija za promet imovinom	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za raspis natječaja ili sklapanje ugovora (ako je u određenom slučaju predviđena mogućnost izravnog sklapanja ugovora) Ako NE – sa prijedlogom za odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
3.	Raspis natječaja / izravno sklapanje ugovora	Općinski načelnik	Zaključak o raspisivanju natječaja / Zaključak načelnika o izravnom sklapanju ugovora	15 dana od dana izrade dopisa Komisije

4.	Provedba natječaja / sklapanje ugovora o zakupu	Komisija za promet imovinom / Općinski načelnik gospodarenju nekretninama	Objava natječaja, otvaranje ponuda, prijedlog načelniku za odabir najpovoljnijih ponuda / ugovor o zakupu	15 dana od donošenja Zaključka iz prethodnog koraka
5.	Odabir ponude	Općinski načelnik	Odluka o odabiru	15 dana od dana dostave prijedloga Komisije za odabir najpovoljnije ponude
6.	Sklapanje ugovora o zakupu	Općinski načelnik	Ugovor o zakupu	15 dana od donošenja odluke iz prethodnog koraka

Članak 8.

Procedura davanja u zakup poslovnih prostora:

PROCEDURA DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP				
Faza	Aktivnost	Odgovorna osoba	Dokument	Rok
1.	Prijedlog za davanje poslovnog prostora zakup	Nadležan službenik/ zainteresirana stranka	Prijedlog putem e-maila, dostava zahtjeva stranke na bilo koji dopustiv način	Tijekom godine

2.	Provjera da li je prijedlog za davanje zemljišta u zakup opravdan	Komisija za zakup poslovnih prostora	Dopis Komisije načelniku Ako DA – sa prijedlogom za raspis natječaja Ako NE – sa prijedlogom za odbijanje zahtjeva	Tijekom godine, u vrijeme zasjedanja Komisije
3.	Raspis natječaja	Općinski načelnik	Zaključak o raspisivanju natječaja	15 dana od dana izrade dopisa Komisije
4.	Provedba natječaja	Komisija za zakup poslovnih prostora	Objava natječaja, otvaranje ponuda, prijedlog načelniku za odabir najpovoljnijih ponuda / ugovor o zakupu	15 dana od donošenja Zaključka iz prethodnog koraka
5.	Odabir ponude	Općinski načelnik	Odluka o odabiru	15 dana od dana dostave prijedloga Komisije za odabir najpovoljnije ponude
6.	Sklapanje ugovora o zakupu	Općinski načelnik	Ugovor o zakupu	15 dana od donošenja odluke iz prethodnog koraka

Članak 9.

Svi sklopljeni ugovori se arhiviraju sukladno važećim propisima.

Članak 10.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na službenoj internetskoj stranici Općine Vrsar-Orsera www.vrsar.hr.

OPĆINSKI NAČELNIK

Ivan Gerometta