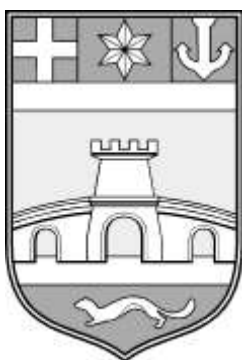


REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
SKUPŠTINA

*Materijal za sjednicu*



**PRIJEDLOG ODLUKE O  
UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU OSJEČKO-  
BARANJSKE ŽUPANIJE**

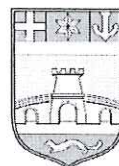
*Materijal pripremljen u*

*Upravnom odjelu za imovinsko-pravne  
poslove Osječko-baranjske županije*

Osijek, srpnja 2020.



REPUBLIKA HRVATSKA



OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA  
ŽUPAN

KLASA: 940-01/20-01/9  
URBROJ: 2158/1-01-02-20-5  
Osijek, 7. srpnja 2020.

Temeljem članka 55a. stavak 2. točka 1. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09., 2/13., 4/18. i 2/20.), Župan Osječko-baranjske županije donio je 7. srpnja 2020. godine

## **ZAKLJUČAK**

### **o predlaganju Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije**

#### **I.**

Župan predlaže Skupštini da razmotri i prihvati prijedlog te donese Odluku o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije, u tekstu pripremljenom u Upravnom odjelu za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije.

#### **II.**

Potrebna objašnjenja na sjednici će davati Maja Alduk Šakić, pročelnica Upravnog odjela za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije.

Župan  
Ivan Anušić

**PRIJEDLOG ODLUKE O  
UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU  
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE**

**I.      *Pravna osnova za donošenje Odluke***

*Člankom 35. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 37/00., 114/01., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) ovlast za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela tih jedinica određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, a člankom 30. točkom 7. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09., 2/13., 4/18. i 2/20.) Skupština Županije odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Županije i raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti utvrđenih zakonom o kojima je za odlučivanje nadležan župan.*

*Imajući u vidu spomenutu odredbu Zakona i Statuta, predlaže se donošenje Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije temeljem članka 35. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17. i 98/19.) i članka 30. točke 2. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06. 5/09., 16/09., 2/13., 4/18. i 2/20.) sukladno kojima predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, odnosno Skupština Županije odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Županije i raspolaganju ostalom imovinom većom od vrijednosti utvrđenih zakonom o kojima je za odlučivanje nadležan župan.*

**II.     *Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se uređuju predloženom Odlukom***

*Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 15/19.) ustrojen je Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove koji između ostalog obavlja normativno-pravne, upravne, informacijsko-dokumentacijske i druge stručne i administrativne poslove iz samoupravnog djelokruga Županije koji se odnose na upravljanje i raspolaganje, uknjižbu odnosno vođenje evidencije nekretnina i druge imovine u vlasništvu Županije, te s tim u vezi rješavanje imovinsko-pravne problematike.*

*Obzirom na navedeno, nadležni Upravni odjel analizirajući pravne poslove čija je posljedica bila stjecanje odnosno prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist druge fizičke ili pravne osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugi oblici raspolaganja, odnosno poduzimanje radnji u svezi s nekretninama u vlasništvu Županije radi uređenja pravnih odnosa, ukazala se manjkavost u načinu upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije koja se ogleda u činjenici izostanka općeg akta kojim bi se na jedinstven način uredilo upravljanje nekretninama odnosno propisale mjerodavne odredbe koje bi uredile način i uvjete upravljanja nekretninama koje su u vlasništvu Županije, odnosno čiji je nositelj drugih stvarnih prava Županija, načela upravljanja, akte strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama te nadležnosti i ovlasti tijela Županije i druga pitanja s tim u vezi.*

*Polazeći od članka 35. stavka 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 37/00., 114/01., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) kojim se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica lokalne samouprave i uprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo*

određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba i članka 391. stavka 1. kojim je uređeno pravo raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na način da nekretninu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njom na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Obzirom na navedeno sadržaj ove Odluke određen je u najvećem dijelu odgovarajućom primjenom zakona odnosno propisa kojim se uređuje upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske

*Predloženom Odlukom uređuju se način i uvjeti upravljanja nekretninama koje su u vlasništvu Županije, odnosno čiji je nositelj drugih stvarnih prava Županija, načela upravljanja, akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama te nadležnosti i ovlasti tijela Županije i druga pitanja s tim u vezi.*

*Sadržajno Odluku čine:*

- I. Uvodne odredbe
- II. Upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije
  - 1. Prodaja nekretnine putem javnog natječaja
  - 2. Darovanje nekretnina
  - 3. Osnivanje prava građenja i prava služnosti i drugo raspolaganje
  - 4. Davanje nekretnina na uporabu odnosno korištenje
  - 5. Evidencija nekretnina
  - 6. Održavanje, zaštita i osiguranje nekretnina
  - 7. Sustav unutarnjih kontrola upravljanja nekretninama
- III. Prijelazne i završne odredbe

*Sukladno odredbama sadržanim u uvodnom dijelu Odluke nekretninama u vlasništvu Županije upravlja se pažnjom dobrog gospodara odnosno učinkovito i razumno, u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, opisanim Zakonom kojim se uređuje upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (članak 3. Odluke).*

*Nadalje, polazeći od Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 123/17.) kojim se uređuju sustav strateškog planiranja Republike Hrvatske i upravljanje javnim politikama odnosno priprema, izrada, provedba, izvješćivanje, praćenje provedbe i učinaka te vrednovanje akata strateškog planiranja za oblikovanje i provedbu javnih politika koje sukladno svojim nadležnostima izrađuju, donose i provode javna tijela, a u skladu s načelima upravljanja iz članka 3. Odluke izrađuju se i provode akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije i to:*

- *plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije kao srednjoročni akt strateškog planiranja i*
- *provedbeni program upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije kao kratkoročni akt strateškog planiranja (članak 4. Odluke).*

*Planom upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije određuju se srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije sukladno njezinim gospodarskim i razvojnim interesima u skladu s drugim strateškim odnosno planskim dokumentima i općim aktima Županije i zakonom, a donosi ga Skupština Županije za razdoblje od pet godina, na prijedlog župana pod uvjetima i na način propisan zakonom i općim aktima Županije uz prethodno provedeno savjetovanje s javnošću (članak 5. Odluke).*

*Provedbeni program upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije kojim se provodi Plan odnosno osigurava postizanje ciljeva određenih tim planom donosi Župan za razdoblje od godinu dana, kojim se između ostalog utvrđuje i raspored korištenja nekretnina za potrebe rada upravnih i drugih tijela Županije (članak 6. Odluke).*

*Sukladno članku 7. Odluke Župan izvješćuje Skupštinu Županije o upravljanju nekretninama u vlasništvu Županije u sklopu redovitih izvješća o svom radu, a može podnositi i posebne informacije koje se odnose na upravljanje pojedinim nekretninama, odnosno cjelovita izvješća za razdoblje za koje su doneseni akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije sukladno propisima i ovoj Odluci ili na zahtjev Skupštine odnosno prema godišnjem planu rada Skupštine ili prema ukazanoj potrebi.*

*Polazeći od određenja iz članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima odnosno propisa kojim se uređuje upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, u smislu ove Odluke podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse koje se odnose osobito na:*

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza koje se odnose na nekretnine,*
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije na nekretninama u korist druge pravne ili fizičke osobe,*
- poduzimanje svih radnji u svezi s nekretninama pažnjom dobrog gospodara i prema načelima upravljanja radi uređenja pravnih odnosa,*
- po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene nekretnina.*

*Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije, u smislu ove Odluke, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica stjecanje odnosno prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugi oblici raspolaganja.*

*Uporaba nekretninama u vlasništvu Županije podrazumijeva izvršavanje vlasničkih ovlasti i preuzimanje vlasničkih obveza za te nekretnine pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima upravljanja nekretninama, a bez prava raspolaganja tim nekretninama.*

*Nekretnine u vlasništvu Županije u pravilu se koriste za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Županije odnosno obavljanje poslova iz nadležnosti Županije povjerenih za to osnovanim pravnim osobama te za obavljanje poslova državne uprave povjerenih Županiji (članak 8. Odluke).*

*Nadalje, sukladno članku 9. Odluke Župan odlučuje o upravljanju nekretninama u vlasništvu Županije, s tim da je o stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju nekretninama ovlašten za odlučivanje do vrijednosti i pod uvjetima utvrđenim zakonom iznad kojih je za odlučivanje o tome nadležna Skupština Županije, što je u skladu s člankom 48. točkom 5. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17. i 98/19.).*

*Ugovore koji se odnose na upravljanje odnosno raspolaganje nekretninama potpisuje župan odnosno druga osoba koju župan za to ovlasti (članak 9. stavak 2. Odluke) što je u skladu s člankom 42. stavkom 1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17. i 98/19.).*

*Također, radi stjecanja, otuđivanja i drugog raspolaganja nekretninama o kojima s obzirom na vrijednost odlučuje Skupština Županije, župan je ovlašten sklopiti ugovor o raspolaganju nekretninama u pravilu temeljem prethodno donesenog akta Skupštine, a iznimno uz naknadno odobrenje raspolaganja odnosno potvrđivanje ugovora od strane Skupštine po podnesenoj informaciji o tome, ukoliko je takovo ovlaštenje za raspolaganje proizlazi iz plana upravljanja i/ili odluke o izvršavanju proračuna Županije koje donosi Skupština, odnosno u drugim slučajevima u kojima to nije u suprotnosti sa zakonom (članak 9. stavak 3. Odluke). Upravljanje nekretninama odnosno dobrima u vlasništvu Županije koje je zakonom povjereno drugim tijelima odnosno pravnim osobama, provodi se temeljem akata donesenih sukladno posebnim propisima (članak 9. stavak 4. Odluke).*

*Sukladno članku 10. Odluke stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama Županija ostvaruje pod uvjetima i na način propisan za stjecanje nekretnina u korist Republike Hrvatske, odnosno nekretnine u vlasništvu Županije tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti nekretnine, ako zakonom nije drukčije određeno, što je u skladu s člankom 35. stavkom 8., odnosno člankom 391. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 37/00., 114/01., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.).*

*Polazeći od članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima raspolaganje nekretninama na temelju javnog natječaja provodi se javnim prikupljanjem ponuda po javnom pozivu neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije, odnosno provodi se neposrednom pogodbom na način i pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom sukladno posebnim propisima (članak 11. Odluke).*

*Člankom 12. Odluke prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije obvezno se provodi procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, odnosno u slučaju naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje odnosno ograničenje prava vlasništva, kao što su osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugo, provodi se procjena tržišne vrijednosti tog oblika ograničenja prava vlasništva sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, osim ako ovom Odlukom sukladno posebnim propisima nije drugačije određeno.*

*Nadalje, prodaja nekretnine putem javnog natječaja pod uvjetima i na način propisan zakonom, Statutom i ovom Odlukom uređena je člancima 13. do 23. Sukladno određenjima iz navedenih članaka akt o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Županije donosi ovlašteno tijelo iz članka 9. stavka 1. Odluke s tim da je sastavni dio akta i tekst javnog natječaja (članak 13. Odluke).*

*Sadržaj teksta javnog natječaja uz obvezu da se isti objavljuje se na internetskim stranicama Županije i u dnevnom tisku uređen je člankom 14. Odluke.*

*Javni natječaj provodi povjerenstvo za prodaju nekretnine koje čini predsjednik i dva člana koje za svaki pojedini postupak prodaje nekretnine imenuje župan i koje obavlja poslove sukladno odredbama ove Odluke (članak 15. i 16. Odluke). Člankom 17. uređen je način rada Povjerenstva. Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda koje moraju sadržavati podatke sukladno članku 18. Odluke.*

*Članci od 19. do 23. između ostalog uređuju tko ima pravo na podnošenje ponuda, jamčevinu, otvaranje ponuda, tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem, postupanje u slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu, postupanje u slučaju da nije pristigla niti jedna valjana ponuda, donošenje odluke o prodaji odnosno odluku kojom se poništava natječaj ili dio natječaja, sklapanje ugovora o prodaji s rokom sklapanja i dr.*

*Nadalje, nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama čiji je vlasnik/osnivač odnosno pretežiti vlasnik/osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog odnosno socijalnog napretka njezinih građana (članak 24. Odluke). Postupak darovanja pokreće se na obrazloženi i dokumentirani zahtjev (članak 25. Odluke). S podnositeljem zahtjeva sklapa se ugovor o darovanju nekretnine (članak 26. Odluke).*

*Odredbama članka 27. do 31. ove Odluke na nekretninama u vlasništvu Županije može se osnovati pravo građenja u svrhu izgradnje smještajnih, komercijalnih, infrastrukturnih i drugih građevina. S tim da se na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina.*

Nadalje, na nekretninama u vlasništvu Županije može se prema potrebi osnovati pravo služnosti s naknadom odnosno bez naknade sukladno propisima kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava (članak 31. Odluke). Također, nekretnine u vlasništvu Županije mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog odnosno socijalnog napretka njezinih građana (članak 32. Odluke). Člankom 33. Odluke propisano je da se suvlasnička zajednica na nekretninama između Županije i drugih pravnih i/ili fizičkih osoba može razvrgnuti sporazumno odnosno sudskim putem sukladno propisima kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava, te sukladno članu 34. Županija može prema potrebi može osnovati založno pravo na nekretninama u svom vlasništvu (hipoteka) sukladno propisima kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava. Također, građevinsko zemljište u vlasništvu Županije može se dati u zakup pravnim i fizičkim osobama radi privremenog korištenja do privođenja namjeni pod uvjetima i na način propisan zakonom (članak 35. Odluke).

Sukladno članku 36. Odluke investicije odnosno ulaganja u održavanje poslovnih zgrada u kojima su smještena županijska tijela, te u izgradnju objekata, sustava navodnjavanja i drugih nekretnina provode se na način i po postupku uređenom posebnim propisima i općim aktima Županije. Za provođenje tih postupaka zadužena su nadležna upravna tijela Županije u okviru djelokruga poslova sukladno Odluci Skupštine Županije kojom se uređuje njihovo ustrojstvo i djelokrug rada odnosno kao naredbodavatelji za izvršavanje proračuna Županije po razdjelima čiji su korisnici odnosno nositelji sukladno odluci o izvršavanju proračuna, a pod uvjetima i na način uređen posebnim propisima i općim aktima Županije.

Županija može dati nekretninu ili dio nekretnine na uporabu odnosno korištenje drugim pravnim osobama odnosno tijelima za potrebe obavljanja njihove djelatnosti odnosno poslova, što podrazumijeva izvršavanje vlasničkih ovlasti i preuzimanje vlasničkih obveza u odnosu na nekretninu koja se upotrebljuje, pažnjom dobrog gospodara odnosno u skladu s propisanim načelima upravljanja imovinom, ali bez prava raspolaganja (članak 37.). Nekretnine u vlasništvu Županije prvenstveno koriste županijska tijela, a mogu se dati na uporabu odnosno ustupiti na korištenje drugim tijelima ili pravnim osobama bez provedbe javnog natječaja uz naknadu, na određeno ili neodređeno vrijeme. Bez naknade, nekretnine u vlasništvu Županije između ostalog mogu se dati na uporabu odnosno korištenje:

- drugim pravnim osobama čiji je osnivač/vlasnik odnosno suosnivač/suvlasnik Županija,
- Republici Hrvatskoj za potrebe rada državnih tijela,
- zajednici tehničke kulture za korištenje nekretnina na kojima je Županija stekla pravo vlasništva temeljem Odluke o preuzimanju objekata odnosno drugih nekretnina tehničke kulture od interesa za Županiju u vlasništvo Županije Osječko-Baranjske ("Županijski glasnik" broj 1/94.), donesene prema ranije važećim odredbama posebnog zakona (Zakona o tehničkoj kulturi - "Narodne novine" broj 76/93.), te
- drugim tijelima odnosno pravnim osobama sukladno posebnim propisima, (članak 38. Odluke).

O sklapanju ugovora o uporabi odnosno korištenju nekretnina u vlasništvu Županije odlučuje Župan u pravilu na zahtjev tijela odnosno pravnih osoba iz članka 38. Odluke (članak 39. Odluke).

Nekretnine u vlasništvu Županije evidentiraju se u elektroničkoj bazi podataka "Registar nekretnina" u informacijskom sustavu Županije sukladno Pravilniku kojim se pobliže uređuje vođenje Registra nekretnina. Evidencija nekretnina uređena je člancima od 39. do 42.

Održavanje, zaštita i osiguranje nekretnina uređena je člankom 43. ove Odluke sukladno kojem je za tekuće održavanje i osiguravanje zaštite te osiguranje nekretnina odnosno dijelova nekretnina koje Županija koristi za potrebe županijskih tijela zaduženo upravno tijelo Županije nadležno za zajedničke poslove.

Sukladno članku 44. ove Odluke praćenje upravljanja odnosno raspolaganja nekretninama Županije prema načelima iz članka 3. ove Odluke ostvaruje se uspostavljanjem efikasnog sustava unutarnjih kontrola od strane ovlaštenih revizora u okviru poslova iz djelokruga Službe unutarnje revizije Županije, te postupanja imenovane osobe za nepravilnosti, kao i odgovornih osoba nadležnih upravnih tijela Županije sukladno posebnim propisima i općim aktima Županije odnosno aktima nadležnih tijela Županije.

Prijelazne i završne odredbe uređuju rokove za donošenje Plana upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije za razdoblje 2021. do 2026. godine i Programa upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije za 2020. godinu (članak 45. Odluke).

Nadalje, postupci davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Županije uređuju se posebnim općim aktom Skupštine u skladu sa zakonom (članak 46. Odluke).

Također, stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Pravilnik o načinu korištenja objekata tehničke kulture u vlasništvu Županije Osječko-Baranjske ("Županijski glasnik" broj 3/94.), a Županija preuzima upravljanje nekretninama na kojima je stekla pravo vlasništva temeljem Odluke o preuzimanju objekata odnosno drugih nekretnina tehničke kulture od interesa za Županiju u vlasništvo Županije Osječko-Baranjske ("Županijski glasnik" broj 1/94.), koje su temeljem toga Pravilnika bile povjerene na upravljanje Zajednici tehničke kulture Osječko-baranjske županije odnosno zajednicama tehničke kulture Grada Osijeka i Grada Valpova. Župan je obvezan donijeti odluku o načinu korištenja tih nekretnina u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke te sklopiti ugovore o korištenju tih nekretnina u daljnjem roku od 30 dana u skladu sa zakonom i ovom Odlukom (članak 47. Odluke).

Člankom 48. Odluke propisano je da se način odnosno postupak upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije prema potrebi može pobliže urediti posebnim pravilnikom koji donosi župan.

Na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije u dijelu u kojem nije uređeno ovom Odlukom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe propisa koji se odnose na raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno propisa kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava i drugih posebnih propisa (članak 49.) Sukladno članku 50. Odluke, ista stupa na snagu osmoga dana nakon objave u "Županijskom glasniku".

### **III. Izvori potrebni sredstava za provedbu ove Odluke**

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Županije za 2020. godinu. Za buduća razdoblja, sredstva će se planirati u proračunu Županije sukladno Planu upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije za razdoblje 2021. do 2026. godine odnosno Godišnjem programu upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije.

### **IV. Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću**

U cilju ostvarivanja Ustavom Republike Hrvatske zajamčenog prava na pristup informacijama, kao i na ponovnu uporabu informacija fizičkim i pravnim osobama putem otvorenosti i javnosti djelovanja tijela javne vlasti donesen je Zakon o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13. i 85/15.), kao i Kodeks savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata ("Narodne novine" broj 140/09.).

Navedenim Zakonom pored ostalog su utvrđene obveze javno pravnih tijela, a u smislu navedenog Zakona tijela javne vlasti su tijela državne uprave, druga državna tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe s javnim ovlastima i druge osobe na koje

su prenesene javne ovlasti, pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravne osobe i druge osobe koje obavljaju javnu službu, pravne osobe koje se u cijelosti financiraju iz državnog proračuna ili iz proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i trgovačka društva u kojima Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju zasebno ili zajedno većinsko vlasništvo.

Prema odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama obveze tijela javnih vlasti su i da objave na svojoj internetskoj stranici nacrt zakona i drugog propisa o kojem se provodi javno savjetovanje sa zainteresiranom javnosti i koje u pravilu traje 30 dana, uz objavu razloga za donošenje i ciljeva koji se žele postići savjetovanjem. Stavkom 4. članka 11. Zakona propisano je da se odredbe o objavi na internetskoj stranici nacrt zakona i drugog propisa o kojem se provodi javno savjetovanje sa zainteresiranom javnosti, primjenjuju na odgovarajući način u postupku donošenja općih akata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, kojima uređuju pitanja iz svog djelokruga, a kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana ili druga pitanja od interesa za opću dobrobit građana i pravnih osoba na njihovu području, odnosno na području njihove djelatnosti (uređenje naselja i stanovanja, prostorno planiranje, komunalna djelatnost i druge javne službe, zaštita okoliša, i drugo).

Normativni okvir za uređivanje postupka savjetovanja sa zainteresiranom javnošću uređen je i Kodeksom savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata (u daljnjem tekstu: Kodeks). Kodeksom se utvrđuju opća načela, standardi i mjere za savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u postupcima donošenja zakona, drugih propisa i akata državnih tijela, kojima se uređuju pitanja i zauzimaju stavovi od interesa za opću dobrobit. Krajnji je cilj Kodeksa olakšati interakciju s građanima i predstavnicima zainteresirane javnosti u demokratskom procesu te potaknuti aktivnije sudjelovanje građana u javnom životu.

Opća načela savjetovanja utvrđena su točkom IV. Kodeksa i ona su: sudjelovanje, povjerenje, otvorenost i odgovornost, te djelotvornost. Točkom IX. Kodeksa utvrđeno je da odredbe Kodeksa odgovarajuće primjenjuju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe koje imaju javne ovlasti u postupcima donošenja općih akata kojima uređuju pitanja iz svoga djelokruga, a kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana ili druga pitanja od interesa za opću dobrobit građana i pravnih osoba na njihovu području, odnosno području njihove djelatnosti (uređenje naselja i stanovanja, prostorno planiranje, komunalna djelatnost i druge javne službe, zaštita okoliša, i drugo).

Postupajući u skladu s člankom 11. Zakona, Župan je donio Uputu o načinu provedbe postupka savjetovanja tijela Osječko-baranjske županije s javnošću (KLASA:011-01/16-01/2, URBROJ:2158/1-01-02-16-2 od 15. ožujka 2016. godine i KLASA: 011-01/17-01/4 URBROJ: 2158/1-01-02-17-2 od 12. prosinca 2017. godine, kao i Plan savjetovanja tijela Osječko-baranjske županije s javnošću u 2020. godini, (KLASA: 011-01/20-01/1, URBROJ: 2158/1-01-02-20-1-3) od 14. siječnja 2020. godine i Dopune Plana savjetovanja tijela Osječko-baranjske županije s javnošću u 2020. godini, (KLASA: 011-01/20-01/2, URBROJ: 2158/1-01-02-20-1-2 ) od 2. lipnja 2020. godine, a kojim je pored ostalog točkom 8. planirana i provedba savjetovanja sa zainteresiranom javnošću o Nacrtu Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije.

Slijedom navedenog provedeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnošću u razdoblju od 24. lipnja do 3. srpnja 2020. godine za vrijeme kojega nije bilo primjedbi, komentara ni prijedloga, o čemu je priloženo Izvješće o provedenom savjetovanju (prilog 1.)

Slijedom navedenog, predlaže se Skupštini donošenje Odluke u tekstu koji glasi:

Temeljem članka 35. točka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 123/17. i 98/19.) i članka 30. točka 2. Statuta Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 2/95., 2/97., 3/99., 3/01., 8/01., 9/03., 13/05., 2/06., 5/09., 16/09., 2/13., 4/18. i 2/20.), Skupština Osječko-baranjske županije donijela je na \_\_\_\_ sjednici \_\_\_\_\_ 2020. godine

## **O D L U K U**

### **o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije**

#### **I. UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se način i uvjeti upravljanja nekretninama koje su u vlasništvu Osječko-baranjske županije (u daljnjem tekstu: Županija), odnosno čiji je nositelj drugih stvarnih prava Županija, načela upravljanja, akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama te nadležnosti i ovlasti tijela Županije i druga pitanja s tim u vezi.

##### **Članak 2.**

Izrazi koji se u ovoj Odluci koriste za osobe u muškom rodu neutralni su i odnose se na muške i ženske osobe.

##### **Članak 3.**

Nekretninama u vlasništvu Županije upravlja se pažnjom dobrog gospodara odnosno učinkovito i razumno sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, opisanim Zakonom kojim se uređuje upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

##### **Članak 4.**

U skladu s načelima upravljanja iz članka 3. ove Odluke izrađuju se i provode akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije:

- plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije kao srednjoročni akt strateškog planiranja i
- provedbeni program upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije kao kratkoročni akt strateškog planiranja.

Akte iz stavka 1. ovoga članka priprema upravno tijelo Županije nadležno za imovinsko-pravne poslove u suradnji s upravnim tijelom nadležnim za financije i drugim upravnim tijelima, a donose se u skladu s ovom Odlukom i uz odgovarajuću primjenu propisa kojima se uređuje sustav strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske odnosno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske te se objavljuju u "Županijskom glasniku" i na internetskim stranicama Županije.

## Članak 5.

Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije donosi Skupština Županije za razdoblje od pet godina, na prijedlog župana pod uvjetima i na način propisan zakonom i općim aktima Županije uz prethodno provedeno savjetovanje s javnošću.

Planom iz stavka 1. ovoga članka određuju se srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije sukladno njezinim gospodarskim i razvojnim interesima u skladu s drugim strateškim odnosno planskim dokumentima i općim aktima Županije i zakonom.

## Članak 6.

Provedbeni program upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije donosi župan za razdoblje od godinu dana.

Godišnjim programima iz stavka 1. ovoga članka osigurava se provedba plana iz članka 5. ove Odluke odnosno postizanje ciljeva određenih tim planom.

U ostvarivanju zadaća odnosno radi postizanja ciljeva utvrđenih planom iz članka 5. ove Odluke, kao i osiguravanja odgovarajućih prostornih uvjeta za usklađeno i učinkovito djelovanje upravnih tijela Županije, godišnjim programom iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se, između ostaloga, raspored korištenja nekretnina za potrebe rada upravnih i drugih tijela Županije.

## Članak 7.

Župan izvješćuje Skupštinu Županije o upravljanju nekretninama u vlasništvu Županije u sklopu redovitih izvješća o svom radu, a može podnositi i posebne informacije koje se odnose na upravljanje pojedinim nekretninama, odnosno cjelovita izvješća za razdoblje za koje su doneseni akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije sukladno propisima i ovoj Odluci ili na zahtjev Skupštine odnosno prema godišnjem planu rada Skupštine ili prema ukazanoj potrebi.

## II. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU ŽUPANIJE

### Članak 8.

Upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije, u smislu ove Odluke, podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse koje se odnose osobito na:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza koje se odnose na nekretnine,
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije na nekretninama u korist druge pravne ili fizičke osobe,
- poduzimanje svih radnji u svezi s nekretninama pažnjom dobrog gospodara i prema načelima upravljanja radi uređenja pravnih odnosa,
- po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene nekretnina.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije, u smislu ove Odluke, podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica stjecanje odnosno prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Županije u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugi oblici raspolaganja.

Uporaba nekretninama u vlasništvu Županije podrazumijeva izvršavanje vlasničkih ovlasti i preuzimanje vlasničkih obveza za te nekretnine pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima upravljanja nekretninama, a bez prava raspolaganja tim nekretninama.

Nekretnine u vlasništvu Županije u pravilu se koriste za obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Županije odnosno obavljanje poslova iz nadležnosti Županije povjerenih za to osnovanim pravnim osobama te za obavljanje poslova državne uprave povjerenih Županiji.

Nekretnine iz prethodnog stavka smatraju se nekretninama od interesa za Županiju.

#### Članak 9.

Župan odlučuje o upravljanju nekretninama u vlasništvu Županije, s tim da je o stjecanju, otuđivanju i drugom raspolaganju nekretninama ovlašten za odlučivanje do vrijednosti i pod uvjetima utvrđenim zakonom iznad kojih je za odlučivanje o tome nadležna Skupština Županije.

Ugovore koji se odnose na upravljanje odnosno raspolaganje nekretninama potpisuje župan odnosno druga osoba koju župan za to ovlasti.

Radi stjecanja, otuđivanja i drugog raspolaganja nekretninama o kojem s obzirom na vrijednost odlučuje Skupština Županije, župan je ovlašten sklopiti ugovor o raspolaganju nekretninama u pravilu temeljem prethodno donesenog akta Skupštine, a iznimno uz naknadno odobrenje raspolaganja odnosno potvrđivanje ugovora od strane Skupštine po podnesenoj informaciji o tome, ukoliko takovo ovlaštenje za raspolaganje proizlazi iz plana upravljanja i/ili odluke o izvršavanju proračuna Županije koje donosi Skupština, odnosno u drugim slučajevima u kojima to nije u suprotnosti sa zakonom.

Upravljanje nekretninama odnosno dobrima u vlasništvu Županije koje je zakonom povjereno drugim tijelima odnosno pravnim osobama, provodi se temeljem akata donesenih sukladno posebnim propisima.

Stručne i administrativne poslove kojima se osigurava zakonito i učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Županije obavljaju nadležna upravna tijela Županije sukladno Odluci Skupštine Županije kojom se uređuje njihovo ustrojstvo i djelokrug rada.

#### Članak 10.

Stjecanje prava vlasništva i drugih stvarnih prava na nekretninama Županija ostvaruje pod uvjetima i na način propisan za stjecanje nekretnina u korist Republike Hrvatske.

Nekretnine u vlasništvu Županije tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti nekretnine, ako zakonom nije drukčije određeno.

#### Članak 11.

Raspolaganje nekretninama na temelju javnog natječaja provodi se javnim prikupljanjem ponuda po javnom pozivu neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije.

Raspolaganje nekretninama neposrednom pogodbom provodi se na način i pod uvjetima utvrđenim ovom Odlukom sukladno posebnim propisima.

## Članak 12.

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se sukladno posebnim propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Prije raspolaganja nekretninama u vlasništvu Županije obvezno se provodi procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, odnosno u slučaju naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje odnosno ograničenje prava vlasništva, kao što su osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti i drugo, provodi se procjena tržišne vrijednosti tog oblika ograničenja prava vlasništva sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, osim ako ovom Odlukom sukladno posebnim propisima nije drugačije određeno.

Početni iznos kupoprodajne cijene ili naknade pri prvom krugu postupka raspolaganja nekretninama ne može biti manji od procijenjenog iznosa iz prethodnog stavka.

Ako se postupak raspolaganja nekretninama ponavlja, jer u prvom krugu nije pristigla niti jedna valjana ponuda, početna kupoprodajna cijena ili naknada može se sniziti u odnosu na kupoprodajnu cijenu ili naknadu iz prvog kruga postupka raspolaganja sukladno mišljenju ovlaštene osobe za procjenu iz stavka 2. ovoga članka.

Ako se postupak raspolaganja i nakon drugog kruga dovrši bez uspjeha, za nekretnine koje su predmet raspolaganja mora se utvrditi nova tržišna vrijednost, odnosno naknada.

Procjenu iz prethodnog stavka ne može obaviti ovlaštena osoba koja je radila prvu procjenu.

O sniženju početne kupoprodajne cijene ili naknade u ponovljenom postupku raspolaganja odlučuje ovlašteno tijelo iz članka 9. stavka 1. ove Odluke.

## **1. Prodaja nekretnine putem javnog natječaja**

### Članak 13.

Akt o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Županije donosi ovlašteno tijelo iz članka 9. stavka 1. ove Odluke pod uvjetima i na način propisan zakonom, Statutom i ovom Odlukom.

Tekst javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Županije sastavni je dio odluke iz prethodnog stavka.

Javni natječaj objavljuje se u dnevnom tisku i na internetskim stranicama Županije.

### Članak 14.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke za identifikaciju nekretnine iz zemljišnih knjiga s pobližom lokacijom odnosno adresom nekretnine,
- početnu kupoprodajnu cijenu nekretnine izraženu u kunama,
- opis odnosno namjenu nekretnine,
- odredbu da se nekretnina prodaje po načelu "viđeno-kupljeno",
- naznaku o mogućnosti i vremenu razgledavanja nekretnine, prema potrebi,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
- odredbu tko može sudjelovati na javnom natječaju,
- odredbu tko može sudjelovati na otvaranju ponuda,

- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o obveznom sadržaju ponude s potrebnom dokumentacijom odnosno dokazima o ispunjavanju uvjeta iz javnog natječaja,
- mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda,
- iznos i način plaćanja jamčevine i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje, uz naznaku da se uplaćena jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u roku od 30 dana od dana izvršnosti odluke o prodaji,
- naznaku da se uplaćena jamčevina računa u ukupan iznos cijene,
- naznaku da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o prodaji nekretnine
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće uzeti u razmatranje,
- odredbu, da će se u slučaju ako dva ili više ponuditelja ponude istu cijenu, najpovoljnijom ponudom smatrati ponuda koja je ranije zaprimljena,
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora zaključiti ugovor,
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora platiti kupoprodajnu cijenu i način plaćanja,
- obvezu plaćanja zatezne kamate u slučaju zakašnjenja s uplatom kupoprodajne cijene,
- naznaku da se može poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno da se ne prihvati niti jedna ponuda bez posebnog obrazloženja i
- druge uvjete odnosno podatke ovisno o nekretnini koja je predmet prodaje.

Tekst javnog natječaja objavljuje se na internetskim stranicama Županije i u dnevnom tisku.

#### Članak 15.

Javni natječaj provodi povjerenstvo za prodaju nekretnine (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana koje za svaki pojedini postupak prodaje nekretnine imenuje župan.

Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja upravno tijelo Županije nadležno za imovinsko-pravne poslove.

#### Članak 16.

Povjerenstvo:

- razmatra pristigle ponude,
- utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja,
- sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda,
- utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanje niti jedne ponude odnosno poništavanje natječaja ili dijela natječaja,
- obavlja i druge poslove u svezi s provedbom javnog natječaja sukladno odredbama ove Odluke.

#### Članak 17.

Povjerenstvo radi na sjednicama koje saziva predsjednik Povjerenstva.

Povjerenstvo odlučuje većinom glasova ukupnog broja članova.

Ukoliko bi u odlučivanju član Povjerenstva zbog imovinskog ili drugog osobnog interesa bio u sukobu interesa prema pravilima propisanim za sukob interesa službenika i namještenika u lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, dužan je o tome izvijestiti predsjednika Povjerenstva u kojem slučaju se izuzima iz rada i odlučivanja Povjerenstva.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.

#### Članak 18.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda, koje se dostavljaju poštom preporučeno ili neposredno predaju na adresu naznačenu u javnom natječaju, u zatvorenoj omotnici s naznakom "za natječaj za prodaju nekretnina/e - ne otvarati".

Ponuda iz prethodnog članka mora sadržavati osobito:

- podatke o ponuditelju (ime i prezime, odnosno naziv pravne osobe, adresu prebivališta odnosno sjedišta, OIB),
- oznaku nekretnine te ponuđeni iznos kupoprodajne cijene za tu nekretninu i druge podatke iz objavljenog natječaja, te
- priložene dokaze odnosno dokumentaciju kojom se dokazuje državljanstvo za fizičke osobe odnosno dokaz o upisu u sudski, obrtni ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe, dokaze o uplaćenju jamčevine, nepostojanju poreznog duga (izdan od nadležne porezne uprave ne stariji od 30 dana), dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji (izdan od nadležnog upravnog tijela Županije koji nije stariji od 30 dana) i dokaze o ispunjavanju drugih uvjeta sukladno objavljenom natječaju.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave teksta javnog natječaja.

Nepotpune i nepravodobne ponude se ne razmatraju.

Otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj za prodaju nekretnina, mora biti provedeno u roku navedenom u natječaju, koji može biti od 15 do 30 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

#### Članak 19.

Pravo na podnošenje ponude imaju fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske ili državljanstvo države članice Europskog gospodarskog prostora (EGP) te državljani onih država s kojima Republika Hrvatska ima sklopljen ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili u državi članici Europskog gospodarskog prostora (EGP) i druge fizičke i pravne osobe, ako je to propisano posebnim propisima.

#### Članak 20.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u pravilu u iznosu od 10% od početne kupoprodajne cijene nekretnine u korist proračuna Županije.

Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u ukupnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina mora biti vraćena u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o prodaji nekretnine.

Ukoliko, najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnine u roku 30 dana od dana izvršnosti odluke o prodaji nekretnine, gubi pravo na povrat jamčevine.

#### Članak 21.

Povjerenstvo otvara, razmatra i ocjenjuje ponude te o tome sastavlja zapisnik.

Ponude se otvaraju javno prema redoslijedu zaprimanja.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj, imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda osobno ili putem punomoćnika.

Povjerenstvo utvrđuje jesu li zaprimljene ponude pravovremene i potpune te na temelju razmatranja valjanih ponuda određuje najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu kupoprodajnu cijenu, ako ispunjava i druge uvjete iz objavljenog natječaja.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu, a ispunjavaju sve uvjete iz javnog natječaja, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda ponuditelja koja je ranije zaprimljena.

U slučaju da nije pristigla niti jedna valjana ponuda početna kupoprodajna cijena može se sniziti u drugom krugu sukladno članku 12. ove Odluke.

Zapisnik iz stavka 1. ovoga članka koji sadrži prijedlog za donošenje odluke o prodaji nekretnine temeljem provedenog javnog natječaja dostavlja se nadležnom tijelu za imovinsko-pravne poslove koje izrađuje prijedlog odnosno nacrt prijedloga s obrazloženjem odluke o prodaji nekretnine odnosno odluke o poništenju javnog natječaja.

#### Članak 22.

Na temelju razmatranja prijedloga odluke, nadležno tijelo iz članka 9. stavka 1. ove Odluke donosi odluku o prodaji nekretnine kojom se odabire najpovoljniji ponuditelj odnosno odluku kojom se poništava natječaj ili dio natječaja, a u postupku i na način propisan općim aktima Županije.

Odluka iz prethodnog stavka dostavlja se svim sudionicima u javnome natječaju.

#### Članak 23.

S odabranim ponuditeljem sklapa se ugovor o prodaji nekretnine najkasnije u roku od 30 dana od dana izvršnosti odluke.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora u roku iz prethodnog stavka smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora, odnosno ako odustane od sklapanja ugovora nadležno tijelo iz članka 9. stavka 1. ove Odluke može donijeti odluku o prodaji nekretnine kojom se odabire sljedeći najpovoljniji ponuditelj koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja ili donijeti odluku o poništenju javnog natječaja.

## **2. Darovanje nekretnina**

#### Članak 24.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama čiji je vlasnik/osnivač odnosno pretežiti vlasnik/osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog odnosno socijalnog napretka njezinih građana.

#### Članak 25.

Postupak darovanja pokreće se na obrazloženi i dokumentirani zahtjev sukladno prethodnom članku.

Uz zahtjev za darovanje nekretnine obvezno se prilaže:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak, odnosno ovjerena preslika zemljišnoknjižnog uloška, izdani od nadležnog zemljišno-knjižnog odjela, ne stariji od šest mjeseci,
- posjedovni list, kopija katastarskog plana, izdani od strane nadležnog ureda za katastar, ne stariji od šest mjeseci, a u slučaju da je oznaka nekretnine različita u zemljišnoj knjizi i katastru i uvjerenje o identifikaciji,
- lokacijska informacija, ne starija od šest mjeseci,
- potvrda o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- dokaz o nepostojanju poreznog duga izdan od nadležne porezne uprave (ne stariji od 30 dana),
- dokaz o nepostojanju nepodmirenih dospjelih obveza prema Županiji (ne stariji od 30 dana),
- po potrebi i druga dokumentacija na traženje Županije.

Ako je dokumentacija nepotpuna ili neodgovarajuća upravno tijelo Županije nadležno za imovinsko-pravne poslove poziva podnositelja zahtjeva da dopuni dokumentaciju u roku od 30 dana, a ako dokumentaciju ne upotpuni u tom roku smatrat će se da je odustao od zahtjeva za darovanjem.

#### Članak 26.

S podnositeljem zahtjeva sklapa se ugovor o darovanju nekretnine.

Ugovor o darovanju nekretnine uz bitne sastojke određene zakonom može sadržavati:

- odredbe o namjeni za koju se nekretnina daruje, njezinoj tržišnoj vrijednosti i roku u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,
- raskidnu klauzulu za slučaj da se svrha za koju je nekretnina darovana ne ostvari u ugovorenom roku, te za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- odredbu o zabrani otuđenja darovane nekretnine na određeno vrijeme sukladno namjeni za koju se nekretnina daruje, te
- prema potrebi druge odredbe.

### 3. Osnivanje prava građenja i prava služnosti i drugo raspolaganje

#### Članak 27.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije može se osnovati u svrhu građenja smještajnih, komercijalnih, infrastrukturnih i drugih građevina.

Na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina.

#### Članak 28.

Ovisno o visini naknade za osnivanje prava građenja na nekretnini u vlasništvu Županije odluku o osnivanju prava građenja donosi nadležno tijelo iz članka 9. stavka 1. ove Odluke.

#### Članak 29.

Tekst javnog natječaja mora sadržavati:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnine, odnosno broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu i prostorno-plansku namjenu nekretnine),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu tko može sudjelovati na javnom natječaju,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnivanje prava građenja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Županije,
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Županije, ugovor smatra raskinutim po sili zakona,
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretninu koja je predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja,
- odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu,
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora.

Tekst javnog natječaja može po potrebi sadržavati i druge uvjete, ovisno o nekretnini na kojoj se pravo građenja osniva.

#### Članak 30.

Ugovor o osnivanju prava građenja, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada koja je izgrađena postaje pripadnost zemljišta Županije, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja
- odredbu da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne završi u ugovorenom roku, bez obveze Županije da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova izvršenih do raskida ugovora,
- odredbu da Županija ima pravo na jednostrani raskid ugovora ukoliko nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,
- odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava Županiji da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju isteka roka na koje je pravo građenja zasnovano kao i u slučaju raskida ugovora.

#### Članak 31.

Na nekretninama u vlasništvu Županije može se prema potrebi osnovati pravo služnosti s naknadom odnosno bez naknade sukladno propisima kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava.

## Članak 32.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog odnosno socijalnog napretka njezinih građana.

## Članak 33.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Županije i drugih pravnih i/ili fizičkih osoba može se razvrgnuti sporazumno odnosno sudskim putem sukladno propisima kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava.

## Članak 34.

Županija prema potrebi može osnovati založno pravo na nekretninama u svom vlasništvu (hipoteka) sukladno propisima kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava.

## Članak 35.

Građevinsko zemljište u vlasništvu Županije može se dati u zakup pravnim i fizičkim osobama radi privremenog korištenja do privođenja namjeni pod uvjetima i na način propisan zakonom.

Za zakup građevinskog zemljišta zakupnik plaća zakupninu u mjesečnom ili godišnjem iznosu postignutom javnim natječajem odnosno kada se nekretnina daje u zakup neposrednom pogodbom iznos zakupnine utvrđuje se odlukom nadležnog tijela iz članka 9. stavka 1. ove Odluke sukladno utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Građevinsko zemljište koje je dano u zakup nije dopušteno davati u podzakup.

## Članak 36.

Investicije odnosno ulaganja u održavanje poslovnih zgrada u kojima su smještena županijska tijela, te u izgradnju objekata, sustava navodnjavanja i drugih nekretnina provode se na način i po postupku uređenom posebnim propisima i općim aktima Županije.

Za provođenje postupka iz prethodnog stavka zadužena su nadležna upravna tijela Županije u okviru djelokruga poslova sukladno Odluci Skupštine Županije kojom se uređuje njihovo ustrojstvo i djelokrug rada odnosno kao naredbodavatelji za izvršavanje proračuna Županije po razdjelima čiji su korisnici odnosno nositelji sukladno odluci o izvršavanju proračuna, a pod uvjetima i na način uređen posebnim propisima i općim aktima Županije.

## **4. Davanje nekretnina na uporabu odnosno korištenje**

## Članak 37.

Županija može dati nekretninu ili dio nekretnine na uporabu odnosno korištenje drugim pravnim osobama odnosno tijelima za potrebe obavljanja njihove djelatnosti odnosno poslova, što podrazumijeva izvršavanje vlasničkih ovlasti i preuzimanje vlasničkih obveza u odnosu na nekretninu koja se upotrebljuje, pažnjom dobrog gospodara odnosno u skladu s propisanim načelima upravljanja imovinom, ali bez prava raspolaganja.

#### Članak 38.

Nekretnine u vlasništvu Županije prvenstveno koriste županijska tijela, a mogu se dati na uporabu odnosno ustupiti na korištenje drugim tijelima ili pravnim osobama bez provedbe javnog natječaja uz naknadu, na određeno ili neodređeno vrijeme.

Nekretnine u vlasništvu Županije koriste bez naknade pravne osobe za obavljanje poslova iz članka 8. stavka 4. ove Odluke, a mogu se dati na uporabu odnosno korištenje bez naknade i:

- drugim pravnim osobama čiji je osnivač/vlasnik odnosno suosnivač/suvlasnik Županija,
- Republici Hrvatskoj za potrebe rada državnih tijela,
- zajednici tehničke kulture za korištenje nekretnina na kojima je Županija stekla pravo vlasništva temeljem Odluke o preuzimanju objekata odnosno drugih nekretnina tehničke kulture od interesa za Županiju u vlasništvo Županije Osječko-Baranjske ("Županijski glasnik" broj 1/94.), donesene prema ranije važećim odredbama posebnog zakona (Zakona o tehničkoj kulturi - "Narodne novine" broj 76/93.), te
- drugim tijelima odnosno pravnim osobama sukladno posebnim propisima.

#### Članak 39.

O sklapanju ugovora o uporabi odnosno korištenju nekretnina u vlasništvu Županije odlučuje Župan u pravilu na zahtjev tijela odnosno pravnih osoba iz prethodnog članka.

### 5. Evidencija nekretnina

#### Članak 40.

Nekretnine Županije evidentiraju se u elektroničkoj bazi podataka "Registar nekretnina" (u daljnjem tekstu: Registar nekretnina) u informacijskom sustavu Županije sukladno Pravilniku kojim se pobliže uređuje vođenje Registra nekretnina.

Registar nekretnina obuhvaća sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i ažuriranu elektroničku evidenciju nekretnina u vlasništvu Županije, koju čine registar podataka i zbirka dokumenata. Zbirka dokumenata vodi se i u papirnom obliku.

Evidencija iz prethodnog stavka nije javni registar, ali je javno dostupna na internetskim stranicama Županije.

Za nekretnine u vlasništvu Županije Registar nekretnina vodi upravno tijelo Županije nadležno za imovinsko-pravne poslove.

#### Članak 41.

Stručne poslove koji se odnose na rješavanje imovinsko-pravnih odnosa te usklađivanje stanja u katastru i zemljišnim knjigama sa stvarnim stanjem i upis stvarnih prava na nekretninama u vlasništvu Županije obavlja u upravno tijelo Županije nadležno za imovinsko-pravne poslove odnosno ovlašteni punomoćnik, odnosno angažirani odvjetnik odnosno odvjetnički ured ili javni bilježnik.

#### Članak 42.

Nekretnine Županije knjigovodstveno se evidentiraju odnosno iskazuju u okviru nefinancijske imovine sukladno posebnim propisima i općim aktima Županije.

## **6. Održavanje, zaštita i osiguranje nekretnina**

### **Članak 43.**

Za tekuće održavanje i osiguravanje zaštite te osiguranje nekretnina odnosno dijelova nekretnina koje Županija koristi za potrebe županijskih tijela zaduženo je upravno tijelo Županije nadležno za zajedničke poslove.

Analiziranje rizika za nekretnine Županije, poslove vezane za sklapanje ugovora o osiguranju, ostvarivanje prava i obveza iz ugovora o osiguranju prije i nakon osiguranog slučaja i drugih usluga vezanih za osiguranje nekretnina, obavlja nadležno upravno tijelo iz stavka 1. ovoga članka, a prema potrebi za obavljanje usluga s tim u vezi župan može ovlastiti odabranu pravnu osobu za pružanje brokerskih usluga u osiguranju.

## **7. Sustav unutarnjih kontrola upravljanja nekretninama**

### **Članak 44.**

Praćenje upravljanja odnosno raspolaganja nekretninama Županije prema načelima iz članka 3. ove Odluke ostvaruje se uspostavljanjem efikasnog sustava unutarnjih kontrola od strane ovlaštenih revizora u okviru poslova iz djelokruga Službe unutarnje revizije Županije, te postupanja imenovane osobe za nepravilnosti, kao i odgovornih osoba nadležnih upravnih tijela Županije sukladno posebnim propisima i općim aktima Županije odnosno aktima nadležnih tijela Županije.

## **III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 45.**

Plan iz članka 5. ove Odluke za razdoblje 2021. do 2026. godine Skupština Županije obvezna je donijeti do 31. prosinca 2020. godine.

Do donošenja plana iz članka 5. ove Odluke na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije primjenjuje se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Osječko-baranjske županije za razdoblje od 2016. do 2020. godine ("Županijski glasnik" broj 11/16.).

Program upravljanja nekretninama za 2020. godinu župan je obvezan donijeti u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

### **Članak 46.**

Postupci davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Županije uređuju se posebnim općim aktom Skupštine u skladu sa zakonom.

### **Članak 47.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Pravilnik o načinu korištenja objekata tehničke kulture u vlasništvu Županije Osječko-Baranjske ("Županijski glasnik" broj 3/94.), a Županija preuzima upravljanje nekretninama na kojima je stekla pravo vlasništva temeljem Odluke o preuzimanju objekata odnosno drugih nekretnina tehničke kulture od interesa za Županiju u vlasništvo Županije Osječko-Baranjske ("Županijski glasnik" broj 1/94.), koje su temeljem toga Pravilnika bile povjerene na upravljanje Zajednici tehničke kulture Osječko-baranjske županije odnosno zajednicama tehničke kulture Grada Osijeka i Grada Valpova.

Župan je obvezan donijeti odluku o načinu korištenja nekretnina iz stavka 1. ovoga članka u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke te sklopiti ugovore o korištenju tih nekretnina u daljnjem roku od 30 dana u skladu sa zakonom i ovom Odlukom.

#### Članak 48.

Način odnosno postupak upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije prema potrebi mogu se pobliže urediti posebnim pravilnikom koji donosi župan.

#### Članak 49.

Na upravljanje nekretninama u vlasništvu Županije u dijelu u kojem nije uređeno ovom Odlukom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe propisa koji se odnose na raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno propisa kojima se uređuju vlasnički odnosi i druga stvarna prava i drugih posebnih propisa.

#### Članak 50.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana nakon objave u "Županijskom glasniku".

KLASA:  
URBROJ:

Predsjednik  
Dragan Vulin

|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>  <div> <b>IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU O NACRTU ODLUKE O UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE</b> </div> </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vrsta dokumenta</b>                                                                                                                                                                                                                   | Nacrt Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Datum dokumenta</b>                                                                                                                                                                                                                   | 24. lipnja 2020. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Razdoblje savjetovanja</b>                                                                                                                                                                                                            | 24. lipnja - 3. srpnja 2020. godine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Nositelj savjetovanja</b>                                                                                                                                                                                                             | Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove Osječko-baranjske županije                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Način provođenja postupka savjetovanja</b>                                                                                                                                                                                            | Objava Nacrta Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije na internetskim stranicama Osječko-baranjske županije s mogućnošću sudionika da elektronskim ili pismenim putem dostave svoje primjedbe, komentare i prijedloge.                                                                                                                        |
| <b>Svrha dokumenta</b>                                                                                                                                                                                                                   | Predloženom Odlukom uređuju se način i uvjeti upravljanja nekretninama koje su u vlasništvu Osječko-baranjske županije (u daljnjem tekstu: Županija), odnosno čiji je nositelj drugih stvarnih prava Županija, načela upravljanja, akti strateškog planiranja koji se odnose na upravljanje nekretninama te nadležnosti i ovlasti tijela Županije i druga pitanja s tim u vezi. |
| <b>Predstavници zainteresirane javnosti koji su dostavili svoje primjedbe, komentare i prijedloge na predloženi Nacrt</b>                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Primjedbe, komentari i prijedlozi u odnosu na predloženi Nacrt</b>                                                                                                                                                                    | Na predloženi Nacrt Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Osječko-baranjske županije nisu dostavljene primjedbe, komentari niti prijedlozi.                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Razlozi prihvatanja/neprihvatanja dostavljenih primjedbi, komentara i prijedloga na predloženi Nacrt</b>                                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |