

Na temelju odredbe čl.35. i 48.Statuta Centra za socijalnu skrb Beli Manastir, a u svezi s odredbom čl. 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti („ Narodne novine“ broj 111/18), te odredbe čl. 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“ broj 95/19), ravnatelj Centra za socijalnu skrb Beli Manastir, donosi

PROCEDURU STJECANJA, UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB BELI MANASTIR

1. UVOD

Za obavljanje djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o socijalnoj skrbi, Centar za socijalnu skrb Beli Manastir (dalje u tekstu: Centar), osim financijskim sredstvima, upravlja i raspolaze pokretninama i nekretninama u vlasništvu Centra.

Upravljanje nekretninama je proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju.

Učinkovito upravljanje i raspolaganje odnosi se na aktivnosti koje Centar može poduzeti kako bi unaprijedio proces upravljanja odnosno provedbu postupka potrebnih za upravljanje nekretninama, tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, reguliranje vlasničkopravnog statusa nekretnine, te obavljanje drugih poslova i aktivnosti u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Centar e je dužan pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti se i raspolagati pažnjom dobrog gospodara.

Raspolaganje nekretninama predstavlja: prodaju, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, darovanje, zamjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služnosti na nekretnini, razvrstavanje suvlasničke zajednice nekretnina, izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Upravljanje imovinom Centra u njenom vlasništvu temelji se na načelima javnosti, ekonomičnosti i odgovornosti.

2. ZAKONI I AKTI U PODRUČJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

2.1. Zakonodavni akti

1. Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj: 85/10 (pročišćeni tekst), te Odluka Ustavnog suda broj 05/14)
2. Zakon o socijalnoj skrbi („Narodne novine“ broj: 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17, 130/17, 98/19, 64/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
4. Zakon o obveznim odnosima („ Narodne novine“ broj: 35/05, 14/08, 125/11, 78/15, 29/18)
5. Zakon o zemljišnim knjigama („ Narodne novine“ broj: 63/19)
6. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj: 112/18)
7. Zakon o upravljanju državnom imovinom („ Narodne novine“ broj: 52/18)
8. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („ Narodne novine“ broj: 80/11)

9. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/15)
10. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
11. Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj: 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
12. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj: 68/18, 110/18 i 32/20)
13. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj: 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
14. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18)
15. Zakon o šumama („Narodne novine“ broj: 68/18, 115/18, 98/19 i 32/20)
16. Zakon o otocima („Narodne novine“ broj: 116/18 i 73/20)
17. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj: 80/13, 15/18, 14/19 i 127/19)
18. Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj: 76/93, 29/97, 47/99, 35/08 i 127/19)
19. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj: 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20)

2.2. Akti Centra za socijalnu skrb Beli Manastir

Osim zakonskim i podzakonskim propisima, područje upravljanja i raspolaganja nekretninama uređuje se i općim aktima Centra:

1. Statut Centra za socijalnu skrb Beli Manastir
2. Proračun Centra za socijalnu skrb Beli Manastir za naredno trogodišnje razdoblje
3. Pravilnik o provedbi postupka jednostavne nabave robe, radova i usluga Centra za socijalnu skrb Beli Manastir
4. Uputa Ministarstva financija o priznavanja o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske

3. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom procedurom uređuje se postupanje Centra u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretnina u vlasništvu Centra.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Proceduri za osobe u muškom rodu, upotrijebljeni su neutralno i odnose se jednako na muške i ženske osobe.

Članak 3.

Centar može steći, opteretiti i otuđiti nekretnine jedino uz suglasnost nadležnog Ministarstva, a čemu prethodi postupak sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/18) i drugim važećim podzakonskim aktima.

Članak 4.

Pribavljanje potrebitih suglasnosti odnosi se na stjecanje, opterećivanje i otuđivanje nekretnine i druge imovine čija pojedinačna vrijednost premašuje iznos od 70.000,00 kn (slovima: sedamdeset tisuća kuna).

4. RASPOLAGANJE IMOVINOM

Članak 5.

Centar raspolože imovinom na način da:

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina;
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina;
- daje nekretninu u zakup, najam ili prodaju

Članak 6.

- (1) Ravnatelj Centra upravlja nekretninama u vlasništvu i zakupu pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu kvalitetnog obavljanja poslova iz nadležnosti Centra sukladno Zakonu o socijalnoj skrbi („Narodne novine“ broj: 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17, 130/17, 98/19 i 64/20).
- (2) Pri stjecanju ili prodaji nekretnina vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.
- (3) Tržišnu cijenu nekretnine utvrđuje ovlaštenu stalni sudski vještak ili stalni sudski procjenitelj, koji o istome izrađuje procjembeni elaborat.

5. NAČIN RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 7.

- (1) Postupak prodaje nekretnine pokreće se odlukom kojom se utvrđuje da je nekretnina neperspektivna za obavljanje djelatnosti socijalne skrbi, zbog čega se kao najisplativija opcija raspolaganja istom određuje njezina prodaja.
- (2) Odluke iz st. 1. ovog članka donosi Upravno vijeće Centra.

Članak 8.

- (1) Nekretnine u vlasništvu Centra daju se u zakup, najam ili prodaju temeljem javnog natječaja.
- (2) Centar će prije svake objave natječaja za davanje nekretnina u svom vlasništvu, u zakup, najam ili prodaju, izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine koja se daje u zakup, najam ili prodaju, a sve sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 9.

- (1) Nekretnine koje su dane u zakup ili najam nije dopušteno davati u podzakup ili podnajam.
- (2) Odredbe o zabrani ugovaranja podzakupca ili podnajma bitne su odredbe ugovora o zakupu ili najmu.
- (3) Ne smatra se podzakupom ili podnajmom kada dođe do statusne promjene zakupnika ili najmoprimca.

Članak 10.

- (1) Javni natječaj za davanje nekretnina u zakup, najam ili prodaju provodi povjerenstvo koje Odlukom imenuje ravnatelj.
- (2) Povjerenstvo mora imati neparan broj članova, a najmanje tri člana.

Članak 11.

Raspolaganje nekretninama putem javnog natječaja provodi se u obliku javnog prikupljanja ponude koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije za raspolaganje ponuđenim nekretninama.

Članak 12.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etaža u kojoj se nalazi nekretnina, pozicija na etaži kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno planska namjena nekretnine);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok za podnošenje ponuda, koji je minimalno 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu i na web stranici Centra, a iznimno može biti kraći;
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje jamčevina;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;

- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je veća od početne cijene;
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane gubi pravo na povrat jamčevine;
- odredbu do kojeg se trenutka Centru može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje smatra dan predaje ponude u Centar, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom dan kada je ponuda zabilježena na poslužitelju za zaprimanje elektroničkih poruka;
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“;
- odredbu o pravu prodavatelja, odnosno zakupodavca da odustane od prodaje, odnosno zakupa u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine;
- način dostave ponuda, odnosno odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

Članak 13.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz čl. 12. ove Procedure, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.)
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- izjavu ponuditelja, ovjerenu od javnog bilježnika, kojom se obvezuje da će u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji odnosno zakupu na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda.

Članak 14.

- (1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne cijene.
- (2) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja, jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima će Centar vratiti jamčevinu.
- (3) Prilikom vraćanja jamčevine iz st. 1. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do dana isplate (vraćanja) jamčevine.

Članak 15.

Povjerenstvo za provedbu postupka davanja nekretnina u vlasništvu Centra u zakup, najam ili prodaju, obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom otvaranju ponuda, te prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju dostavlja ravnatelju i to u roku od 8 dana od dana otvaranja ponuda.

Članak 16.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi ravnatelj i to u roku od 8 do najviše 15 dana od dana donošenja prijedloga odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 17.

Po konačnosti Odluke o odabiru najpovoljnije ponude zaključuje se ugovor s odabranim ponuditeljem.

Članak 18.

- (1) Kupoprodajni ugovor mora sadržavati odredbu da je kupac dužan cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora, kao i broj računa na koji se uplata ima izvršiti.
- (2) Kupoprodajni ugovor, osim odredbe iz st. 1. ovog članka, mora sadržavati i odredbu da će Centar kupcu izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu, tek po uplati cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 19.

- (1) Početni iznos zakupnine, najamnine ili cijene prodaje nekretnine ne može biti manji od procijenjenog iznosa ovlaštene osobe iz čl. 6.st.3. ove Procedure.
- (2) U slučaju da nitko ne podnese ne podnese ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili niti jedna ponuda nije valjana, Centar može početnu cijenu sniziti u odnosu na cijenu iz prvog postupka, a sve sukladno mišljenju ovlaštene osobe iz čl. 6.st.3. ove Procedure.
- (3) Ako se postupak raspolaganja nekretninom i nakon njegova drugog ponavljanja na natječaju dovrši bez uspjeha, nekretninom se neće raspolagati prije ponovne izrade procjemenog elaborata kojim se utvrđuje njezina tržišna vrijednost.
- (4) Izradu procjemenog elaborata ne može obaviti osoba koja je izradila prvu procjenu.

6. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja, a objavljena je na oglasnoj ploči i web stranici Centra.

KLASA:406-01/20-01/1
URBROJ:2100-17-01702-20-1
Beli Manastir, 08.10.2020.

Ravnatelj
Đimi Fuštin, dipl.iur.