



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

*Ž u p a n*

**P R I J E D L O G**  
**ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O UVJETIMA,**  
**NAČINU I POSTUPKU RASPOLAGANJA I UPRAVLJANJA**  
**NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO – GORANSKE**  
**ŽUPANIJE**

**Župan**

**Zlatko Komadina, dipl. ing., v.r.**



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO–GORANSKA ŽUPANIJA**  
**Županijska skupština**  
***Predsjednik***

- članovima Županijske skupštine
- predsjednicima radnih tijela Županijske skupštine

Na temelju članka 97. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09, 16/13 i 25/13-pročišćeni tekst), u prilogu upućujem ***Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije.***

**Predsjednik**

**Erik Fabijanić**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
*Ž u p a n*

**Županijska skupština  
Primorsko-goranske županije  
n/r predsjednika Erika Fabijanića**

Na temelju članka 96. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 26/09,16/13 i 25/13-pročišćeni tekst) upućujem ***Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije.***

Za svoju predstavnicu, koja će sudjelovati u radu Županijske skupštine Primorsko-goranske županije i njenih radnih tijela, određujem ***Branku Ivandić,*** pročelnicu Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i opće poslove.

**Ž u p a n**  
  
**Zlatko Komadina, dipl.ing.**

## I. PRAVNI OSNOV

Temeljem odredbe članka 35., stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 48. 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 i 19/13-pročišćeni tekst) utvrđeno je u kojim slučajevima s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave raspolaže izvršno tijelo, a u kojim predstavničko tijelo.

Člankom 65. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: Statut) utvrđeno je da imovinom Županije upravljaju Župan i Skupština. Župan u postupku upravljanja imovinom Županije, između ostalog, donosi pojedinačne akte na temelju općeg akta Skupštine o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama u vlasništvu Županije.

## II. OBRAZLOŽENJE

Odlukom o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/12-u daljnjem tekstu Odluka) utvrđeni su uvjeti način i postupak raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije, a posebice otuđenje i terećenje nekretnina, način otuđenja i provođenja javnog natječaja i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Člankom 7. Odluke također je propisano je da se početna cijena nekretnine određuje:

- komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene koja se u trenutku raspisivanja javnog natječaja postiže na području jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi nekretnina te prema površini nekretnine i njenoj namjeni,
- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka,
- prema podacima porezne uprave.

Dana 23. srpnja 2015. godine stupio je na snagu Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

Ovim Zakonom se po prvi puta uređuju osnovni pojmovi iz područja procjena vrijednosti nekretnina kao i metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina. Prema odredbama ovog Zakona procjenu vrijednosti nekretnina mogu obavljati samo stalni sudski vještaci i procjenitelji u skladu s propisanim metodama.

S obzirom na navedeno, postojeću Odluku bilo je potrebno uskladiti s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno da procjenu vrijednosti nekretnina mogu obavljati samo stalni sudski vještaci i procjenitelji u skladu s propisanim metodama.

Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko – goranske županije usklađen je s odredbama navedenog Zakona, te su ujedno detaljnije razrađeni pojedini oblici raspolaganja i upravljanja nekretninama sukladno izmjenama Zakona o upravljanju državnom imovinom koji se na odgovarajući način primjenjuje i na jedinice lokalne i područne ( regionalne ) samouprave.

U cilju daljnjeg unapređenja procesa upravljanja nekretninama u vlasništvu Županije u Prijedlog odluke ugrađene su i preporuke Ureda unutarnje revizije Primorsko-goranske županije.

### **III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA**

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije za 2015. godinu.

### **IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA**

Dana 30. studenog 2015. godine Župan Primorsko-goranske županije utvrdio je Prijedlog odluke, te predlaže Županijskoj skupštini da donese zaključak u tekstu kako slijedi

Na temelju članka 35., stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 28. stavka 22. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13-pročišćeni tekst) i članka 85. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/09, 16/13 i 25/13-pročišćeni tekst), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na \_\_\_ sjednici od \_\_\_\_\_ godine donijela je

### ***Z a k l j u č a k***

Donosi se Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

(Odluka je sastavni dio ovog Zaključka)

Na temelju članka 35., stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 28. stavka 22. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13-pročišćeni tekst) i članka 85. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/09, 16/13 i 25/13-pročišćeni tekst), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na \_\_\_ sjednici od \_\_\_\_\_ godine donijela je

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

### **o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije**

#### **Članak 1.**

U Odluci o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 49/12) u članku 6. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Javni natječaj se objavljuje na službenim web stranicama Županije, a u lokalnom dnevnom tisku objavljuje se obavijest o raspisivanju javnog natječaja. Rok za dostavu ponuda računa se od dana objave obavijesti u lokalnom dnevnom tisku.“

#### **Članak 2.**

Članak 7. mijenja se i glasi:

„Članak 7.

„Prije donošenja odluke o raspolaganju nekretninama početna cijena nekretnine utvrđuje se temeljem Procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja. Procjembeni elaborat izrađuje se sukladno odredbama zakona kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.“

#### **Članak 3.**

U članku 9. stavku 1., alineja 18., briše se.

Dosadašnje alineje od 19. do 25., postaju alineje od 18. do 24.

U stavku 2. riječi „koja je predmet prodaje“ zamjenjuju se riječima „sukladno odluci o raspisivanju javnog natječaja“.

#### **Članak 4.**

U članku 10. stavku 2. riječi „javnog natječaja“ zamjenjuju se riječima „obavijesti o raspisivanju javnog natječaja“.

#### **Članak 5.**

Članak 15. mijenja se i glasi:

„Članak 15.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku javnog natječaja ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, ponovit će se javni natječaj s istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, Županijska skupština odnosno Župan ovisno o vrijednosti nekretnine može donijeti odluku o umanjenju početne cijene za 1/3.“

#### **Članak 6.**

Članak 23. mijenja se i glasi:

„Članak 23.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu Županije.

Interes Županije osobito postoji kada se zamjenom nekretnina omogućava ili olakšava realizacija projekata Županije, omogućava daljnji gospodarski i/ili socijalni razvoj stanovnika koji žive na području Županije ili ako iz okolnosti pojedinog slučaja proizlazi da bi ponuđena zamjenska nekretnina bila korisnija za obavljanje djelatnosti Županije od nekretnine koju bi zamijenila.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.“

#### **Članak 7.**

U članku 25. riječi “ sukladno procijeni tržišne vrijednosti“ zamjenjuju se riječima: „po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti“.

#### **Članak 8.**

Članak 26. mijenja se i glasi:

„Članak 26.

Na nekretnini u vlasništvu Županije može se osnovati pravo građenja u korist druge fizičke ili pravne osobe. Pravo građenja osniva se ugovorom između Županije kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja. Ugovor se sklapa u obliku ovršne isprave.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Osnivanje prava građenja provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez javnog natječaja i bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova kojima je Županija osnivač ili pretežiti vlasnik.“

#### **Članak 9.**

U članku 28., stavku 2. iza riječi „natječaja“ briše se točka i dodaju se riječi: „i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.“

#### **Članak 10.**

U članku 29., stavku 1. riječi „najduže na rok od 10 godine u obliku ovršne isprave“ zamjenjuju se riječima: „u obliku ovršne isprave na rok duži od 5 godina“.

#### **Članak 11.**

Članak 30. mijenja se i glasi:

„Članak 30.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati isključivo:

- Republici Hrvatskoj,
- jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,

- 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 općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Postupak darovanja nekretnine se pokreće na inicijativu Županije ili na zahtjev zainteresirane pravne osobe iz stavka 1. ovog članka. U zahtjevu za darovanje nekretnine zainteresirana pravna osoba mora obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu.“

### **Članak 12.**

Članak 31. mijenja se i glasi:

#### **„Članak 31.**

Opći gospodarski i socijalni interes iz članka 30. ove Odluke osobito postoji ako se nekretnine daruju u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata i sl.,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, društvenih domova, izgradnje spomen obilježja i memorijalnih centara, groblja, ustanova socijalne skrbi, provođenje programa deinstitutionalizacije osoba s invaliditetom, izgradnja sportskih i drugih sličnih objekata i sl.,
- izvršenja obveze Županije.“

### **Članak 13.**

Iza članka 31. dodaje se članak 31.a koji glasi:

#### **„Članak 31.a**

Ugovor o darovanju nekretnine obavezno sadrži:

- podatak o tržišnoj vrijednosti nekretnine,
- namjenu za koju se nekretnina daruje,
- rok u kojem se svrha za koju se nekretnina daruje mora ostvariti ili obavezu obdarenika da se nekretnina privede namjeni u primjerenom roku,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti Županije, koja zabilježba otuđenja i opterećenja darovane nekretnine se mora upisati u zemljišnu knjigu,
- način stjecanja posjeda obdarenika,
- tabularna izjava obdarenika kojom dopušta da se, istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine, uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja,
- odredba kojom se obdarenik obvezuje da će snositi sve troškove vezane za sastavljanje ugovora i provedbu istog u zemljišnoj knjizi.

Ugovor može sadržavati i raskidnu klauzulu za slučaj da se darovana nekretnina ne koristi u skladu s namjenom radi koje je darovana odnosno ako se nekretnina ne privede namjeni u ugovorenom roku.“



#### **Članak 14.**

Članak 32. mijenja se i glasi:

#### **„Članak 32.**

Nekretnine se mogu stjecati kupnjom samo u opsegu potrebnom za ispunjavanje zadaća Županije.

Županija na temelju utvrđenih stvarnih potreba stječe vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama uz uvjet da su osigurana financijska sredstva u Proračunu Županije.

Prije kupnje nekretnine za svrhu iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se tržišna vrijednost nekretnine sukladno članku 7. ove Odluke.

Odluku o kupnji donosi Županijska skupština odnosno Župan ovisno o vrijednosti nekretnine.

Nadležno tijelo iz stavka 4. ovog članka ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od one utvrđene sukladno članku 7. ove Odluke.

Iznimno od stavka 5. ovoga članka, Županijska skupština može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kad ocijeni da je to u interesu Županije“

#### **Članak 15.**

Iza članka 32. dodaje se članak 32.a koji glasi:

#### **„Članak 32.a**

U slučajevima kada na temelju posebnog zakona Županija ostvaruje pravo prvokupa na nekretninama, dužna je prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine sukladno članku 7. ove Odluke.

Županijska skupština odnosno Župan, ovisno o vrijednosti nekretnine ne može koristeći pravo prvokupa donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od utvrđene tržišne vrijednosti nekretnine.

Iznimno od stavka 2. ovoga članka, Županijska skupština u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od utvrđene tržišne cijene, kad ocijeni da je to u interesu Županije.“

#### **Članak 16.**

Iza članka 32.a dodaje se glava „X. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI TIJELA ŽUPANIJSKE UPRAVE I DRUGIH OSOBA“ i članci 32.b i 32.c koji glase:

#### **„Članak 32.b**

Tijela županijske uprave koriste nekretnine Županije za redovno obavljanje poslova iz svog djelokruga.

Županija može dati nekretnine na korištenje i drugim tijelima korisnicima županijskog Proračuna uz simboličnu naknadu koju utvrđuje Župan, na njihov obrazloženi zahtjev. O korištenju nekretnina se sklapa ugovor kojim se uređuju međusobna prava i obveze ugovornih strana.

Ukoliko Županija nema na upravljanju nekretnine za ostvarivanje potreba korisnika iz stavka 1. ovoga članka, može kupiti ili uzeti u zakup nekretnine u skladu s potrebama županijske uprave.

### **Članak 32.c**

Županija može dati na korištenje nekretnine bez provedbe javnog natječaja uz simboličnu naknadu koju utvrđuje Župan, Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne samouprave, trgovačkim društvima čiji je jedini osnivač i vlasnik Županija, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama i ustanovama kojima je Županija jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s Republikom Hrvatskom i jedinicama lokalne samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značaja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Županije.

O korištenju nekretnina se sklapa ugovor kojim se uređuju međusobna prava i obveze ugovornih strana.“

### **Članak 17.**

Naziv glave iznad članka 33. mijenja se i glasi: „XI. PLANIRANJE I VOĐENJE EVIDENCIJA NEKRETNINA“, a u članku 33. stavku 1. riječi „za upisane nekretnine“, brišu se.

Iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„Način uspostave, sadržaj, oblik i vođenje Registra propisuje Župan posebnim aktom.“

### **Članak 18.**

Iza članka 33. dodaje se članak 33.a koji glasi:

#### **„Članak 33.a**

Plan upravljanja nekretninama Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: Plan upravljanja) određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja nekretninama u vlasništvu ili na upravljanju Županije.

Plan upravljanja donosi Župan za razdoblje od godinu dana najkasnije do kraja ožujka tekuće godine.

Upravno tijelo nadležno za imovinu dužno je do kraja ožujka tekuće godine dostaviti Županu na usvajanje izvješće o provedbi Plana upravljanja za prethodnu godinu.“

### **Članak 19.**

Dosadašnja glava X. naziva „ZAVRŠNA ODREDBA“, iznad članka 34., postaje glava XII.

### **Članak 20.**

Ovlašćuje se Odbor za statutarno-pravna pitanja da izradi pročišćeni tekst Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

### **Članak 21.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko–goranske županije“.



SADRŽAJ | ŽUPANIJA | GRADOVI | OPĆINE |  
OSTALO | ARHIVA | TRAŽILICA | IMPRESSUM

Godina XX. - broj 49.

Četvrtak, 13. prosinca 2012.



PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

## 143.

Na temelju članka 35., stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10), članka 65. stavka 3. Statuta Primorsko-goranske županije («Službene novine PGŽ» broj 23/ 09) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine Primorsko-goranske županije («Službene novine PGŽ» broj 26/ 09), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na 35. sjednici od 13. prosinca 2012. godine donijela je

**ODLUKU  
O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU  
RASPOLAGANJA I UPRAVLJANJA  
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU  
PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE**

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko - goranske županije (u daljnjem tekstu: Županija), a posebice:

- otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenja javnog natječaja,
- zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Davanje u zakup i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Županije uređuje se posebnom Odlukom koju donosi Županijska skupština Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: Županijska skupština).

#### Članak 2.

Županijska skupština odnosno Župan upravljaju i raspoložu nekretninama u vlasništvu Županije, pažnjom dobrog domaćina na načelima zakonitosti, ekonomičnosti i

svrsishodnosti, a sukladno odredbama zakona koji se odnose na raspolaganje i upravljanje nekretninama, Statuta Županije i ove Odluke.

Županijska skupština odnosno Župan nekretninu u vlasništvu Županije, mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

U slučaju da je odluku o raspisivanju natječaja za prodaju nekretnine donio Župan, a po javnom natječaju se postigne cijena nekretnine koja prelazi iznos do kojeg može raspolagati Župan, odluku o prodaji nekretnine donosi Županijska skupština.

### Članak 3.

Odredbе ove Odluke koje se odnose na prodaju nekretnina, na odgovarajući način se primjenjuju i u drugim postupcima raspolaganja nekretninama.

### Članak 4.

Nekretninama u vlasništvu Županije može se raspolagati bez provođenja javnog natječaja, samo u slučajevima određenim posebnim zakonom.

### Članak 5.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasničke zajednice i darovanje nekretnina te zakup nekretnina.

## II. PRODAJA NEKRETNINA

### Članak 6.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Županije donosi Županijska skupština odnosno Župan u okviru ovlasti utvrđenih zakonom i Statutom Županije.

Javni natječaj se objavljuje u lokalnom dnevnom tisku i na službenim web stranicama Županije. Rok za dostavu ponuda računa se od dana objave javnog natječaja u lokalnom dnevnom tisku.

### Članak 7.

Početna cijena nekretnine određuje se:

- komparativnom metodom, prema visini tržišne cijene koja se u trenutku raspisivanja javnog natječaja postiže na području jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi nekretnina, te prema površini nekretnine i njenoj namjeni,
- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka,
- prema podacima porezne uprave.

Način utvrđivanja početne cijene nekretnine određuje upravno tijelo Županije nadležno za imovinu.

Konačna tržišna cijena pojedine nekretnine je ona najviša cijena koja se postigne u postupku javnog natječaja.

#### Članak 8.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m<sup>2</sup>,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za zaključenje ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo Županijske skupštine ili Župana da poništi javni natječaj i ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni nekretnine, rok za podnošenje ponuda i sl.

#### Članak 9.

Tekst javnog natječaja obavežno sadrži:

- zemljišnoknjižnu oznaku i površinu nekretnine,
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po m<sup>2</sup>,
- namjenu nekretnine sukladno prostorno planskoj dokumentaciji,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- odredbu da se nekretninama raspolaže po načelu »viđeno - kupljeno«,
- rok za podnošenje i način dostave ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan neposredne predaje ponude pisarnici Županije, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se uplaćena jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku,
- naznaku da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku od 8 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- naznaku da se uplaćena jamčevina obračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,

- mogućnost i vrijeme pregleda nekretnine,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da je tekst javnog natječaja objavljen i na službenim web stranicama Županije,
- odredbu da će se tabularna isprava podobna za upis vlasništva kupca izdati nakon isplaćene kupoprodajne cijene u cijelosti,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- odredbu o pravu Županijske skupštine ili Župana da poništi javni natječaj i ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu o pravu prodavatelja da može raskinuti ugovor kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 45 dana uz zadržavanje iznosa uplaćene jamčevine,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba do potpisivanja ugovora.

Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet prodaje.

#### Članak 10.

Javni natječaj se provodi putem prikupljanja pisanih ponuda, koje se predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom »ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA - NE OTVARATI«

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja u lokalnom dnevnom tisku.

Prilikom zaprimanja ponuda pristiglih na javni natječaj iz stavka 1. ovog članka, na zatvorenoj omotnici ponude obvezno se naznačuje datum i vrijeme zaprimanja.

#### Članak 11.

Potvrda o uplati jamčevine obvezni je i sastavni dio ponude pristigle na javni natječaj za prodaju nekretnina.

Otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj za prodaju nekretnina, mora se provesti u roku od 10 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

## Članak 12.

Župan imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od pet članova (5), od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

Povjerenstvo obavlja slijedeće zadaće:

- priprema tekst javnog natječaja,
- otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj,
- utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja,
- sastavlja zapisnik o svom radu,
- obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Ponuditelji koji su podnijeli ponude na javni natječaj za prodaju nekretnina imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda osobno ili putem opunomoćenika.

Prije otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika. Opunomoćenici su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 5. ovog članka, pristupa se otvaranju ponuda a prema redoslijedu zaprimanja. Utvrđuje se da li su ponude pravovremene i potpune te se čita sadržaj svake valjane ponude.

Nepravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost.

Zapisnik o radu Povjerenstva potpisuju prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

## Članak 13.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude (pravovremene i potpune) usporedbom ponuđenih cijena za kupnju nekretnina, te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja i nudi barem početnu cijenu objavljenu u javnom natječaju.

Ako su dva ili više ponuditelja ponudili istu cijenu za nekretninu koja je predmet prodaje, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja je prva zaprimljena.

## Članak 14.

Po okončanju postupka javnog natječaja, zapisnik o provedenom javnom natječaju, zajedno sa ponudom ponuditelja kojeg se predlaže prihvatiti kao najpovoljnijeg, Povjerenstvo putem upravnog odjela nadležnog za imovinu dostavlja Županu radi odabira najpovoljnijeg ponuditelja kojem se prodaje nekretnina, ako odluku o prodaji nekretnina prema zakonu odnosno Statutu Županije donosi Župan.

U slučaju kada odluku iz stavka 1. ovog članka donosi Županijska skupština, prijedlog odluke utvrđuje Župan.

#### Članak 15.

U slučaju da na javni natječaj nije zaprimljena niti jedna ponuda, u ponovljenom postupku prodaje nekretnine može se umanjiti početna cijena nekretnine o čemu odluku donosi Županijska skupština odnosno Župan ovisno o vrijednosti nekretnine.

#### Članak 16.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu za nekretninu, pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete javnog natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku iz članka 17. stavka 2. ove Odluke, gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka Županijska skupština odnosno Župan može donijeti odluku o odabiru slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja koji ispunjava uvjete iz javnog natječaja pod uvjetom da prihvati najvišu ponuđenu cijenu ili poništiti javni natječaj.

Županijska skupština odnosno Župan donijet će odluku o poništenju javnog natječaja u slučaju kada se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 17.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluka o poništenju javnog natječaja dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Župan će u ime Županije sklopiti kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem i to u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 18.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, osim ako odlukom iz članka 8. stavka 1. podstavka 5. ove Odluke nije drugačije određeno.

Prodavatelj će kupcu iz stavka 1. ovog članka izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu njegova vlasništva u zemljišnu knjigu, tek nakon plaćanja kupoprodajne cijene u cijelosti u skladu s odredbama kupoprodajnog ugovora.

### III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

#### Članak 19.

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Županije i drugih pravnih i fizičkih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće, odnosno isplatom ili zamjenom u slučajevima propisanim zakonom i po naknadi utvrđenoj po tržišnoj cijeni.

#### Članak 20.

Suvlasnička zajednica se može razvrgnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije što drugo određeno zakonom.



## Članak 21.

Ne smatra se raspolaganjem nekretnine dioba suvlasničke zajednice kada se na jednoj ili više parcela među istim suvlasnicima imovina dijeli formiranjem dvije ili više nekretnina koje odgovaraju suvlasničkom omjeru suvlasnika u površini i položaju ili vrijednosti sukladno procijeni tržišne vrijednosti ili kada Županija dobiva više od svog suvlasničkog dijela, a bez obveze je plaćanja razlike u vrijednosti dijela koji se dobiva.

## Članak 22.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 19. ove Odluke snosi Županija, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

## IV. ZAMJENA NEKRETNINA

## Članak 23.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se zamijeniti sa nekretninama u vlasništvu drugih pravnih i fizičkih osoba, kada je to u interesu daljnjeg gospodarskog razvoja ili je od općeg javnog odnosno socijalnog interesa Županije.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja uz naknadu utvrđenu po tržišnoj vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

## V. SLUŽNOST

## Članak 24.

Stvarnu služnost na nekretninama u vlasništvu Županije može se zasnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva služnost (povlasna nekretnine) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Županije (poslužna nekretnina).

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

## Članak 25.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada sukladno procijeni tržišne vrijednosti sukladno članku 7. ove Odluke.

## VI. PRAVO GRAĐENJA

## Članak 26.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Županije osniva se ugovorom kao ovršna isprava.

Pravo građenja osniva se javnim prikupljanjem ponuda uz određenu naknadu sukladno procijeni tržišne vrijednosti u skladu sa člankom 7. ove Odluke.

## VII. ZALOŽNO PRAVO

## Članak 27.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Županije može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Županije, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih pravnih osoba kojima je Županija osnivač ili pretežiti vlasnik.

## VIII. ZAKUP ZEMLJIŠTA

### Članak 28.

Zemljište u vlasništvu Županije može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom

Zemljište iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup putem javnog natječaja.

### Članak 29.

Ugovor o zakupu zaključuje se najduže na rok od 10 godine u obliku ovršne isprave.

Zakupac se uvodi u posjed zakupljenog zemljišta na dan zaključenja ugovora, ukoliko ugovorom nije drugačije određeno.

Za zakup zemljišta plaća se zakupnina u mjesečnom ili godišnjem iznosu, postignuta javnim natječajem.

Danom isteka ili raskida ugovora, zakupnik je dužan predati Županiji u posjed zemljište slobodno od stvari i osoba.

## IX. DAROVANJE NEKRETNINA

### Članak 30.

Nekretnine u vlasništvu Županije mogu se darovati isključivo jedinicama lokalne samouprave i pravnim osobama u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj ili su od općeg javnog odnosno socijalnog interesa ili u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava obveza Županije.

### Članak 31.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravnih osoba iz članka 30. ove Odluke.

Prije donošenja odluke o darovanju, mora se izvršiti procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

U ugovoru o darovanju, osim obveznog sadržaja ugovora određenog zakonom, unosi se i:

- procjena tržišne vrijednosti,
- namjena za koju se nekretnina daruje,
- zabrana otuđenja darovane nekretnine,
- rok u kojem se namjena za koju se nekretnina daruje mora ostvariti,

- uvjet da će se ugovor raskinuti ukoliko se darovana nekretnina koristi za svrhu za koju nije darovana, odnosno da se svrha za koju je darovana ne ostvari u ugovorenom roku.

## IX. KUPNJA NEKRETNINA

### Članak 32.

Prije kupnje nekretnina za korist Županije, obaviti će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Odluku o kupnji nekretnine donosi Županijska skupština odnosno Župan, ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti.

## REGISTAR NEKRETNINA

### Članak 33.

Registar nekretnina Županije (u daljnjem tekstu: Registar) je sveobuhvatna evidencija nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Županije.

Registar se vodi u elektronskom obliku. U Registar se za upisane nekretnine osobito unose podaci koji se odnose na imovinsko pravno stanje nekretnine te namjenu, vrstu, stanje i funkciju iste.

Registar vodi i redovito ažurira upravno tijelo nadležno za imovinu.

## X. ZAVRŠNA ODREDBA

### Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 021-04/12-01/8*

*Ur. broj: 2170/1-01-01/4-12-27*

*Rijeka, 13. prosinca 2012.*

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
Županijska skupština

Predsjednik  
**Ingo Kamenar, v.r.**

© Primorsko-goranska županija 2002.-2003. Sva prava pridržana.  
Obratite se webmasteru s pitanjima i komentarima.

Programska podrška

- Turistička zajednica