

Na temelju članka 41. Statuta Općine Blato (Službeni glasnik Općine Blato 2/21) i Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine Blato (Službeni glasnik Općine Blato 5/23), a u vezi sa člankom 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine 111/18 i 83/23) i člankom 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti (Narodne novine, broj 95/19), Općinski načelnik Općine Blato donosi

## Proceduru o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine Blato

### I. UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Procedurom uređuje se postupanje upravnih tijela Općine Blato (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine izuzev postupka davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina, postupka davanja u najam stanova u vlasništvu Općine, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine:

- propisuju pravila u svezi sa stjecanjem, otuđenjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine Blato (u daljnjem tekstu: Općina),
- utvrđuje nadležnost i pravila postupanja tijela Općine,
- utvrđuje početna i tržišna cijena,
- propisuju pravila provođenja natječaja za prodaju nekretnina,
- određuju propisi o sklapanju ugovora i izvršavanja ugovorenih obveza,
- utvrđuje razvrstavanje suvlasništva na nekretninama u suvlasništvu Općine i drugih osoba,
- određuje kupnja nekretnina za korist Općine,
- utvrđuje osnivanje i prestanak svojstva javnog dobra na nekretninama,
- utvrđuje zasnivanje drugih stvarnih prava na imovini te
- propisuju pravila u svezi drugih načina raspolaganja imovinom.

#### Članak 2.

Načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Procedurom.

Načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavljaju Upravni odjeli Općine.

Općinu u svim sporovima koji se vode radi zaštite njezinih imovinskih prava i interesa pred sudovima i drugim tijelima zastupa osoba koju ovlasti Općinski načelnik.

## II. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 3.

Ovom Procedurom se naročito uređuje:

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

### Članak 4.

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

- uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
- vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
- uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata) te osigurava izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje,
- vrši izgradnju ili drugi oblik i način uređenja i korištenja građevinskog zemljišta,
- prodaje uređeno neizgrađeno građevinsko zemljište,
- prodaje izgrađeno građevinsko zemljište,
- formira građevinske čestice,
- prodaje i druge nekretnine,
- daje u zakup zemljište u svom vlasništvu,
- osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
- osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
- kupuje i prima na dar nekretnine,
- mijenja nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama trećih osoba,
- vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine.

### Članak 5.

Načelnik Općine Blato (u daljnjem tekstu: Načelnik) upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost građana Općine, te donosi odluke o stjecanju i otuđenju nekretnina.

Načelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine, ako je stjecanje i otuđivanje planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima..

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

### III. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak 6.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

#### Članak 7.

Načelnik/Općinsko vijeće donosi Zaključak/Odluku o prodaji/stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Odluke te istim Zaključkom ili posebnim aktom raspisuje javni natječaj.

#### Članak 8.

Natječaj provodi Natječajno povjerenstvo (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo priprema i objavljuje natječaj o prodaji nekretnine na oglasnoj ploči i web stranici Općine, na Radio Blatu, a po potrebi se može objaviti i u dnevnom tisku.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- oznaku i površinu nekretnine, te eventualne terete na istoj,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- adresu i rok dostave ponude (kod pisane ponude),
- iznos i način plaćanja jamčevine, uz naznaku da se jamčevina ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne zaključi ugovor u propisanom roku ili ukoliko se ugovor raskine uslijed neplaćanja kupoprodajne cijene,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- pravo Općine da ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zateznih kamata od dana dospijeća do isplate,
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene,
- naznaku da će se tabularna isprava za upis vlasništva izdati nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, osim u slučaju obročne otplate uz uknjižbu založnog prava (hipoteke) na nekretnini,
- način stjecanja posjeda,
- pravo prodavatelja da, ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem više od 90 dana, može raskinuti ugovor, a uplaćenu jamčevinu zadržati.

Javni natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja.  
Članak 9.

Natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda koje se dostavljaju putem pošte ili osobnom predajom u pisarnicu Općine.

Ponuditelj u ponudi za kupnju nekretnine obavezno navodi nekretninu koja je predmet prodaje, cijenu nekretnine koja mora biti veća od početne cijene utvrđene javnim natječajem, osnovne podatke za sve koji se namjeravaju upisati kao vlasnici nekretnine, ostale podatke potrebne za zaključenje ugovora i zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva, dokaz o uplaćenju jamčevini, potvrdu da nema dugovanja prema Općini te ostalu dokumentaciju koja se traži u natječaju.

#### Članak 10.

Zakašnjele, neuredne i nepotpune, ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude neće se razmatrati.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi povjerenstva.

O isteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Između pravovremeno pristiglih ponuda sa svom potrebnom dokumentacijom izabire se najpovoljnija ponuda.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz Natječaja sadrži i najviši iznos ponuđene cijene.

#### Članak 11.

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

Otvaranje ponuda vrši povjerenstvo iz članka 19. ove Odluke.

Povjerenstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispjeca, a o čemu povjerenstvo sastavlja zapisnik.

Na temelju zapisnika iz stavka 4. ovoga članka, povjerenstvo predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno o neprihvatanju niti jedne ponude.

#### Članak 12.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude najvišu cijenu s istim iznosom, a i u drugim uvjetima iz natječaja su dali iste ponude, Načelnik može donijeti odluku o usmenom nadmetanju između tih ponuditelja radi postizanja konačne kupoprodajne cijene.

### Članak 13.

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

### Članak 14.

Načelnik će sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnine s najpovoljnijim ponuditeljem.

### Članak 15.

Uplaćena jamčevina obračunava se u ukupni iznos kupoprodajne cijene. Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

### Članak 16.

Odredbe članka 6. do 15. ove Procedure na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

### Članak 17.

Načelnik/Općinsko vijeće može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnim pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

1. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja u skladu sa posebnim propisima,
2. u drugim zakonom propisanim slučajevima.

## IV. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

### Članak 18.

Zemljište u vlasništvu Općine može se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta do donošenja odluke o privođenju namjeni određenoj prostorno planskom dokumentacijom.

Zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup na osnovi javnog natječaja.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja građevine niti izvođenje drugih radova.

Iznimno od st. 3. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup radi uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora, otvorenog skladišnog prostora ili uređenje zelenih površina, za poljoprivrednu obradu i slične namjene, uz prethodnu suglasnost Općine, dozvoljeno je izvođenje građevinskih radova nužni radi privođenja namjeni koja je svrha zakupa, bez prava na povrat troškova ulaganja.

Uz zahtjev za odobrenje, zakupnik je dužan priložiti i odgovarajuću tehničku dokumentaciju (idejno rješenje, hortikulturno rješenje i sl).

Ako je predmet zakupa dio zemljišne čestice, uz zahtjev je potrebno dostaviti skicu izmjere (iskolčenje) po ovlaštenom geodeti.

#### Članak 19.

Nadležno tijelo Općine može bez javnog natječaja donijeti odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice na zemljištu na kojem je Općina uknjižena kao suvlasnik.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice provodi se sporazumom sa svim suvlasnicima s kojima se razvrgava suvlasništvo (dobrovoljno razvrgnuće) ili sudskim putem (sudsko razvrgnuće).

U slučaju da fizička dioba suvlasničke zajednice nije moguća, nadležno tijelo može donijeti odluku o prodaji ili zamjeni suvlasničkog dijela.

Općina će inicirati postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice fizičkom diobom nekretnini, na nekretnini na kojoj se planira gradnja ili rekonstrukcija javno – prometnih površina, gradnja ili rekonstrukcija javnih ili drugih objekata od značaja za Općinu, te snosi troškove izrade dokumentacije koja će biti osnova za provođenje parcelacijskog elaborata i samog parcelacijskog elaborata.

#### Članak 20.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspolaže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Općine.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine.

Prije donošenja Odluke iz stavka 2. ovog članka ovlašteni procjenitelj obaviti će procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina koje se zamjenjuju.

#### Članak 21.

Na nekretninama u vlasništvu Općine ili nekretninama kojima Općina upravlja po posebnim propisima mogu se ustanoviti, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja vodovodne i kanalizacijska mreže, uređenja za prijenos i razvod električne energije, telegrafsko – telefonske mreže, formiranja kolnih pristupa i druge komunalne infrastrukture.

O osnivanju prava služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Za ustanovljenu služnost na nekretninama plaća se naknada koja ne može biti niža od razlike tržišne cijene neopterećene i opterećene nekretnine, sukladno procjeni vještaka, osim za služnosti radi izgradnje objekata vodovoda i kanalizacije trgovačkih društava u vlasništvu i suvlasništvu Općine koje se ustanovljuju bez naknade te u drugim slučajevima kada je to određeno Zakonom.

#### Članak 22.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Pravo građenja zasniva se na rok koji će se odrediti javnim natječajem.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

#### Članak 23.

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

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava i ustanova koje su u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Općine.

O zasnivanju založnog prava odlučuje Načelnik odnosno Općinsko vijeće.

### V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 24.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja a objaviti će se na internet stranici Općine Blato.

KLASA: 945-01/25-01/9  
URBROJ: 2117-13-01-25-10  
Blato, 26. lipnja 2025. godine

Načelnik:  
Jurica Petković, mag.pol.et.forens.