

Na temelju članka 35. Statuta Centra za socijalnu skrb Valpovo, a u svezi s odredbama čl. 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18) i članka 7. Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“ broj 95/19), ravnateljica Centra za socijalnu skrb Valpovo, donosi

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

UVOD

Za obavljanje djelatnosti te ostvarivanje zadaća propisanih odredbama Zakona o socijalnoj skrbi, Centar za socijalnu skrb Valpovo, osim financijskim sredstvima, upravlja i raspolaže 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 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, razvrgnuće 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.

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom procedurom uređuje se postupanje Centra za socijalnu skrb Valpovo u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Centra za socijalnu skrb Valpovo.

Popis (evidencija) nekretnina u vlasništvu ovog Centra čini sastavni dio ove Procedure.

Članak 2.

Centar za socijalnu skrb Valpovo 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 br. 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“, br. 52/18.) i drugim važećim podzakonskim aktima.

Članak 3.

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

II. RASPOLAGANJE IMOVINOM

Članak 4.

Centar za socijalnu skrb Valpovo raspolaže imovinom na način da:

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

Članak 5.

Ravnatelj Centra za socijalnu skrb Valpovo upravlja nekretninama u vlasništvu i zakupu pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu kvalitetnog obavljanja poslova iz nadležnosti Centra za socijalnu skrb sukladno Zakonu o socijalnoj skrbi („Narodne novine“, broj 157/13, 152/14, 99/15, 52/16, 16/17, 130/17 i 98/19).

Pri stjecanju ili prodaji nekretnina vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Tržišnu cijenu nekretnine utvrđuje ovlašteni sudski vještak ili procjenitelj, koji o istome izrađuje procjembeni elaborat.

III. NAČIN RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 6.

Postupak prodaje nekretnine pokreće se odukom kojom se utvrđuje da je nekretnina neperspektivna za obavljanje djelatnosti socijalne skrbi, zbog čega se kao najisplativija opcija raspolaganja istom određuje njezina prodaja.

Odluku kojom se utvrđuje da je nekretnina neperspektivna donosi Upravno vijeće Centra.

Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Centra za socijalnu skrb Valpovo daju se u zakup, najam ili prodaju temeljem javnog natječaja.

Centar za socijalnu skrb Valpovo će prije svake objave natječaja za davanje nekretnina u svojem 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 8.

Nekretnine koje su dane u zakup ili najam nije dopušteno davati u podzakup ili podnajam.

Odredbe o zabrani ugovaranja podzakupa ili podnajma bitne su odredbe ugovora o zakupu ili najmu.

Ne smatra se podzakupom ili podnajmom kada dođe do statusne promjene zakupnika ili najmoprimca.

Članak 9.

Javni natječaj za davanje nekretnina u zakup, najam ili prodaju provodi povjerenstvo koje se osniva Odlukom ravnatelja.

Povjerenstvo mora imati neparan broj članova, a najmanje tri člana.

Članak 10.

Raspolaganje nekretninama putem javnog natječaja provodi se u obliku javnog prikupljanja ponuda 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 11.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška 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 u dnevnom listu i na web stranici Centra za socijalnu skrb Valpovo, a iznimno može biti i kraći;
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- 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 od ponude gubi pravo na povrat jamčevine;

- odredbu do kojeg se trenutka Centru za socijalnu skrb Valpovo može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Centar za socijalnu skrb Valpovo, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom dan kad je ponuda zabilježena na poslužitelju za primanje 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;
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

Članak 12.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članka 11. ove Procedure, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i slijedeće:

- 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 13.

Za osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu od 10% utvrđene početne cijene.

Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Centar za socijalnu skrb Valpovo, će vratiti jamčevinu.

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 13.

Povjerenstvo za provedbu postupka davanja u zakup, najam ili prodaju nekretnine u vlasništvu Centra za socijalnu skrb Valpovo, obavlja poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom otvaranju ponuda te prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju dostavlja ravnatelju koji će dalje poduzeti aktivnosti s ciljem sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 14.

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

Članak 15.

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

Članak 16.

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.

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 17.

Početni iznos zakupnine, najamnine ili cijene prodaje nekretnine ne može biti manji od procijenjenog iznosa ovlaštene osobe iz čl. 5. ove Procedure

U slučaju da nitko ne podnese ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili niti jedna ponuda nije bila valjana, Centar može početnu cijenu, sniziti u odnosu na cijenu iz prvog postupka, sukladno mišljenju ovlaštene osobe iz čl. 5. ove Procedure.

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.

Izradu procjemenog elaborata ne može obaviti osoba koja je izradila prvu procjenu.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 15.

Ova procedura stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 406-01/20-01/1
URBROJ: 2185-08-04-02-20-4
Valpovo, 7. travanj 2020. godine

Ravnateljica:
Janja Oklopčić, dipl. soc. radnica