

Na temelju članka 39. Statuta Doma za starije i nemoćne osobe " Cvjetni dom " Šibenik, a u vezi sa člankom 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti ( Narodne novine, br.111/18) i čl. 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti (Nar.nov.,br.95/19.) ravnatelj Doma za starije i nemoćne osobe "Cvjetni dom" Šibenik dana 29.10.2019. godine donosi:

## **PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU DOMA ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE " CVJETNI DOM " ŠIBENIK**

### **I.OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom se Procedurom uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Doma za starije i nemoćne osobe " Cvjetni dom " Šibenik, i to:

- nekretninama u vlasništvu Doma;
- pokretninama u vlasništvu Doma;

U vlasništvu Doma za starije i nemoćne osobe " Cvjetni dom " Šibenik nalazi se nekretnina na adresi: Šibenik, Branitelja Domovinskog rata 2f. Podaci o nekretnini u vlasništvu Doma pohranjeni su u tajništvu Doma, a odnose se na:

-broj zemljišno-knjižne čestice, uloška i katastarske općine u kojoj je nekretnina uknjižena u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku, kao i dokument o načinu stjecanja iste.

#### **Članak 2.**

Upravljanje imovinom Doma općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Dom za starije i nemoćne osobe " Cvjetni dom " Šibenik optimalno i održivo upravlja svojom imovinom pažnjom dobrog i savjesnog gospodara. Upravljanje nekretninama i pokretninama podrazumijeva njihovo stjecanje, raspolaganje, davanje u najam, odnosno zakup, korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih prava na tim nekretninama, odnosno pokretninama sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Raspolaganje imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Korištenje podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koje domska imovina daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

#### **Članak 3.**

Tijela nadležna za gospodarenje imovinom u vlasništvu doma su ravnatelj i upravno vijeće, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom doma, ovom Procedurom i drugim propisima.

#### **Članak 4.**

Ravnatelj doma i upravno vijeće gospodare imovinom u vlasništvu doma pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski, obrazovni razvoj doma te radi osiguranja probitka i socijalne sigurnosti korisnika i djelatnika doma.

## II. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

### Članak 5.

Dom može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovom procedurom izričito drukčije određeno.

Dom ne može bez suglasnosti osnivača/ŠKŽ steći, opteretiti ili otuđiti nekretninu i drugu imovinu čija je vrijednost veća od 20.000,00 kn.

Slijedom navedenog za pravne poslove navedene u prethodnom stavku ravnatelj mora tražiti suglasnost osnivača/ŠKŽ.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka je vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području na kojem se nekretnina nalazi.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuju ovlašteni procjenitelji prema metodama propisanim pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

### Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu doma mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom.

Odredbе iz st. 1. ovog članka ne odnose se na slučajeve kada pravo vlasništvo na nekretninama u vlasništvu doma stječe Republika Hrvatska.

Nekretnine u vlasništvu doma mogu se prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja (izravnom pogodbom) u sljedećim slučajevima:

- kada vlasništvo stječe osoba kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevinske čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevinske čestice,

- kada vlasništvo stječe osoba koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu, pri čemu dom upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,

- kada vlasništvo stječe osoba koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu doma te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,

- kada vlasništvo poslovnog prostora stječe sadašnji zakupnik ili korisnik koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema domu, pod uvjetima i u postupku propisanim mjerodavnim zakonskim propisima i posebnoj odluci doma,

- u drugim zakonom propisanim slučajevima.

### Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu doma mogu se darovati Republici Hrvatskoj, drugim 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 općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama ako je to propisano posebnim zakonom.

#### Članak 8.

Nekretnine iz članka 7. ove Odluke mogu se naročito darovati u svrhu:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona te realizacije strateških investicijskih projekata od šireg značaja za Republiku Hrvatsku i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji su kao takvi utvrđeni od strane Vlade RH, odnosno nadležnog tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenja programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, groblja, za izgradnju sportskih objekata i drugih sličnih projekata i izvršenja obveza Doma za starije i nemoćne osobe“ Cvjetni dom“ Šibenik.

#### Članak 9.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom osobe iz članka 6. ove Procedure koji se dostavlja na adresu doma. Podnositelj zahtjeva mora detaljno obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe. Uz zahtjev za darovanje nekretnine, podnositelj mora priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji i kopiju katastarskog plana, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, ne starije od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- potvrdu o tome je li podnijet zahtjev za povrat bivših vlasnika, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine,
- izjavu da se odriče svih potraživanja prema domu nastalih do dana potpisivanja ugovora o darovanju;
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva;
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru,
- mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentima prostornog uređenja, lokacijsku dozvolu ili drugi akt prostornog uređenja za namjeravani zahvat u prostoru,
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju po zahtjevu Grada. Provjeru nepostojanja dugovanja podnositelja zahtjeva prema domu, Povjerenstvo će zatražiti od nadležnog upravnog tijela.

Ukoliko podnositelj zahtjeva, koji nije dostavio potpunu dokumentaciju, ne izvrši dopunu dokumentacije u roku od 30 dana od poziva za dostavu iste, smatrat će se da je odustao od zahtjeva te da isti nije podnesen.

#### Članak 10.

Prije donošenja odluke o darovanju, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje, sukladno članku 5. stavku 3. ove Procedure.

#### Članak 11.

Odluku o darovanju nekretnine u vlasništvu doma, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine, donosi Upravno vijeće.

#### Članak 12.

Nekretnina u vlasništvu doma ne može se darovati ukoliko osoba iz članka 7. ove Procedure ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema domu, sve dok dospjeli nepodmireni dug ne plati.

#### Članak 13.

Ugovor o darovanju nekretnine u vlasništvu doma, osim obveznog sadržaja ugovora određenog propisom kojim se uređuju obvezni odnosi, sadrži i:

- procjenu tržišne vrijednosti nekretnine,
- namjenu za koju se nekretnina daruje, – rok 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,
- raskidnu klauzulu za slučaj promjene namjene darovane nekretnine,
- raskidnu klauzulu za slučaj oštećivanja darovane nekretnine do koje je došlo namjerom ili krajnjom nepažnjom osobe iz članka 7. ove Procedure,
- raskidnu klauzulu u slučaju otuđenja i opterećenja darovane nekretnine bez suglasnosti doma, koja zabilježba otuđenja i opterećenja se mora upisati u zemljišne knjige nadležnog suda,
- točan iznos i pravnu osnovu potraživanja osobe iz članka 7. ove Odluke prema domu na dan potpisivanja ugovora o darovanju te klauzulu kojom se osoba iz članka 7. ove Procedure odriče navedenih potraživanja prema domu, kao i eventualno kasnije ustanovljenih potraživanja prema domu koja su nastala do dana potpisivanja ugovora o darovanju,
- tabelarnu izjavu daroprimatelja kojom dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti darovatelja.

#### Članak 14.

Na sklapanje ugovora o darovanju na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

#### Članak 15.

Ako drugačije nije uređeno mjerodavnim zakonskim propisima, odredbe ove Procedure o darovanju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju i na slučajeve prijenosa prava vlasništva na nekretninama bez naknade, kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina.

Osobama javnog prava iz st. 1. ovog članka smatraju se Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te pravne osobe u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

#### Članak 16.

Nekretnine u vlasništvu doma mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, odnosno iznimno, kada dom ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine, izravnom pogodbom.

Posebnim interesom doma iz st. 1. ovog članka napose se smatra realizacija projekata od gospodarskog i socijalnog interesa za dom. Mišljenje o postojanju posebnog interesa iz prethodnog stavka ovog članka i postupku zamjene nekretnina (putem javnog natječaja ili izravnom pogodbom) daje Povjerenstvo.

#### Članak 17.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu, sukladno članku 5. stavku 3. ove Procedure. Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se mora isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

#### Članak 18.

Odredbe o obvezi provođenja javnog natječaja se ne odnose na slučajeve kada se radi o zamjeni nekretnina između Doma i Republike Hrvatske, odnosno drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, ako je zamjena nekretnina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka doma.

#### Članak 19.

Na sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju odredbe o sklapanju ugovora o kupoprodaji.

#### Članak 20.

Dom može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem, stjecanjem vlasništva nad imovinom i na svaki drugi način propisan zakonom.

#### Članak 21.

Dom može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes. Prije kupnje nekretnine iz st. 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom čl. 5. ove Procedure.

Ako nekretninu nije moguće kupiti po cijeni utvrđenoj na način propisan prethodnim stavkom ovog članka iz razloga što prodavatelj potražuje višu cijenu, Povjerenstvo daje mišljenje o prihvatljivosti i opravdanosti tako uvećane kupoprodajne cijene.

Po prethodno pribavljenom mišljenju Povjerenstva, odluku o kupnji nekretnine donosi ravnatelj doma, ovisno o visini kupoprodajne cijene.

Ugovor o kupoprodaji sklapa ravnatelj doma, nekretnine može kupiti u postupku javne dražbe ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine.

#### Članak 22.

Dom može stjecati nekretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

#### Članak 23.

Dom je dužan voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu doma, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovine doma.

### III. DRUGA STVARNA PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU DOMA

#### Članak 24.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu doma osniva se putem javnog natječaja. Iznimno od st.1. ovog članka, pravo građenja se može osnovati neposrednom pogodbom, u slučajevima propisanim zakonom.

Na postupak i provođenje javnog natječaja za osnivanje prava građenja na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Procedure koje uređuju prodaju nekretnina. Osim podataka propisanih ovom Procedurem primjenjivih u slučaju osnivanja prava građenja, javni poziv za javno prikupljanje ponuda mora sadržavati:

- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo uz suglasnost tijela koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela iz prethodne alineje ovog stavka, ugovor smatra raskinutim po sili zakona;
- odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja najduže na rok na koji je osnovano pravo građenja;
- odredbu da se ugovor o pravu građenja kojim je propisana obveza plaćanja naknade za osnovano pravo građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu koji sadrži ovršnu klauzulu;
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan stavke ugovora;
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja doma prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

#### Članak 25.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi se ovisno o vrijednosti nekretnine na kojoj se zasniva pravo građenja. Tržišna vrijednost prava građenja je iznos naknade koji je nositelj prava građenja dužan plaćati domu, a utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

Odluka iz st. 1. ovog članka mora, između ostalog, sadržavati visinu naknade za osnovano pravo građenja.

#### IV. DODJELA NEKRETNINA NA KORIŠTENJE

##### Članak 26.

Dom može dati na korištenje nekretnine u svojem vlasništvu bez provedbe javnog natječaja. Nekretnine iz st. 1. ovog članka pravnim se osobama daju na korištenje na njihov obrazloženi zahtjev radi obavljanja djelatnosti radi kojih su te pravne osobe osnovane. Odluku iz stavka 1. ovog članka donosi upravno vijeće doma. Ugovor o upravljanju i korištenju nekretnine u ime Doma sklapa ravnatelj doma, uz suglasnost osnivača/ŠKŽ.

##### Članak 27.

Nekretninom se u smislu ove Procedure smatra zemljišna čestica zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (zemljište, zgrada, pomoćne građevine, drveće i drugi nasadi i slično).

Korištenje nekretninama iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva upravljanje i korištenje uređajima i opremom, kao i svim drugim pripadajućim dijelovima nekretnina koje u graditeljskom i funkcionalnom smislu čine njezin neodvojivi dio.

##### Članak 28.

Dom može posebnom odlukom posebni dio nekretnine iz članka 27. ove Procedure koji čini samostalnu uporabnu cjelinu izuzeti iz upravljanja i korištenja ustanove te njime raspolagati u skladu s ovom Procedurem.

Odluka iz prethodnog stavka donosi se ovisno o procijenjenoj vrijednosti posebnog dijela nekretnine.

##### Članak 29.

Ustanove, odnosno dom, dužne su koristiti nekretnine radi obavljanja djelatnosti radi kojih su osnovane, vodeći računa da se tijekom njihova korištenja očuvaju i unapređuju temeljni zahtjevi za građevine, energetska svojstva zgrade, nesmetan pristup i kretanje u građevini, a osobito:

- organizirati tekuće i investicijsko održavanje,
- organizirati poduzimanje hitnih i nužnih popravaka,
- osigurati predmetnu nekretninu,
- najmanje jednom godišnje obavljati preventivni godišnji pregled nekretnina, o tome sastaviti zapisnik te predložiti održavanje nekretnina i poduzimanje odgovarajućih mjera i radnji,
- najkasnije do 30. listopada tekuće godine izraditi izvješće o izvršavanju prava i obveza iz ugovora o upravljanju nekretninama za tekuću proračunsku godinu, a osobito izvješće o održavanju nekretnina sa svim financijskim pokazateljima,
- najkasnije do 30. listopada tekuće godine izraditi prijedlog plana i programa održavanja nekretnina za narednu proračunsku godinu s predvidivim troškovima njegove realizacije,
- obavljati tehnički nadzor nad izvršenjem radova izuzev kad je po posebnom zakonu potrebno organiziranje stručnog nadzora od za to ovlaštenih osoba,
- voditi evidenciju održavanja nekretnina.

## V. STJECANJE I RASPOLAGANJE POKRETNINAMA

### Članak 30.

Pokretnine u vlasništvu doma se mogu prodati na temelju javnog natječaja ili izravnom pogodbom, ovisno o procijenjenoj vrijednosti pojedine pokretnine, odnosno ukupnoj vrijednosti pokretnina kojima se raspolaže kao cjelinom (dalje: pokretnine).

Neovisno o načinu prodaje, dom može prodati pokretnine u svom vlasništvu samo uz cijenu koja odgovara tržišnoj vrijednosti predmetnih pokretnina i uz suglasnost osnivača/ŠKŽ.

### Članak 31.

Javni natječaj se provodi sukladno procijenjenoj vrijednost pokretnina.

### Članak 32.

Na postupak provođenja javnog natječaja za prodaju pokretnina u vlasništvu doma, donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje kupoprodajnog ugovora i dr., na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Procedure.

### Članak 33.

Pokretnine u vlasništvu doma mogu se darovati pravnim i fizičkim osobama, ako to darovanje ima humanitarni karakter, odnosno ako je isto dano u kulturne, znanstvene, obrazovne, socijalne, zdravstvene ili druge svrhe koje su u općem interesu građana.

### Članak 34.

Dom može stjecati pokretnine kupnjom, prihvatom dara, stjecanjem u ovršnom postupku, kao i na svaki drugi zakonom propisan način.

### Članak 35.

Dom može stjecati pokretnine kupnjom na temelju provedenog postupka javne nabave, uređenog mjerodavnim zakonskim propisima i internim aktima.



Članak 36.

Dom može stjecati pokretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba.

Članak 37.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja.

URBROJ: 1502-3/19  
Šibenik, 29.10.2019.



Ravnatelj:

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.