JAVNA USTANOVA ZA UPRAVLJANJE ZAŠTIĆENIM DIJELOVIMA PRIRODE
BJELOVARSKO - BILOGORSKE ŽUPANIJE
(JAVNA USTANOVA PRIRODA BBŽ)

Adresa: Milana Novačića 13 , 43240 Čazma
Tel/Fax: 043 / 227 – 088 • **Mob:** 099 / 2302 –760
E-mail: info@zastita-prirode-bbz.hr , **Web:** www.zastita-prirode-bbz.hr
OIB: 48429209642 , **Žiro-račun:** HR9224020061800007002

Na temelju Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, broj 111/18) , Uredbom o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“, broj 95/19) i Statuta Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Bjelovarsko-bilogorske županije (Županijski vjesnik broj 1/2022 – pročišćeni tekst KLASA : 007-02/22-01/1, URBROJ: 2103-75-22-2 od 13. travnja 2022.godine), ravnatelj Milan Obranović dana 18. rujna 2026. godine donosi sljedeću:

POCEDURU
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JAVNE USTANOVE ZA UPRAVLJANJE ZAŠTIĆENIM DIJELOVIMA PRIRODE BJELOVARSKO-BILOGORSKE ŽUPANIJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Procedurom upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Bjelovarsko-bilogorske županije (u daljnjem tekstu: Procedura) utvrđuje se procedura postupanja upravnih tijela Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Bjelovarsko-bilogorske županije (u daljnjem tekstu: Javna ustanova) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Javne ustanove.

Članak 2.

Upravno vijeće Javne ustanove (u daljnjem tekstu: Upravno vijeće), odnosno ravnatelj Javne ustanove (u daljnjem tekstu: Ravnatelj) raspolažu, koriste i upravljaju nekretninama u vlasništvu Javne ustanove, pažnjom dobrog domaćina, poštujući načela zakonitosti, ekonomičnosti i svrsishodnosti, a sve sukladno odredbama zakona koji se odnosi na raspolaganje i upravljanje nekretninama, Statuta Javne ustanove (u daljnjem tekstu: Statut).

Upravno vijeće, odnosno Ravnatelj, nekretninom u vlasništvu Javne ustanove, mogu raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno.

Članak 3.

Oblici upravljanja i raspolaganja nekretnina u vlasništvu Javne ustanove u smislu ove Procedure smatraju se:

- prodaja,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- davanje i primanje na dar nekretnina,
- zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama te zasnivanje prava građenja,
- zakup nekretnina,
- zakup i kupoprodaja poslovnog prostora.

II. PROCEDURA PRODAJE NEKRETNINA

Članak 4.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Javne ustanove (u daljnjem tekstu: Odluka o prodaji nekretnina) donosi Upravno vijeće.

Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku i na službenoj internetskoj stranici Javne ustanove.

Članak 5.

Početna cijena nekretnine u vlasništvu Javne ustanove je tržišna cijena koja se 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 odgovarajuće struke,
- prema podacima Porezne uprave.

Način utvrđivanja početne cijene nekretnine u vlasništvu Javne ustanove, određuje Upravno vijeće.

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

Članak 6.

Rok za dostavu ponuda započinje teći drugi dan od dana objave javnog natječaja u lokalnom tisku i ne može biti kraći od 8 (osam) dana

Prilikom zaprimanja pristiglih ponuda, na zatvorenoj omotnici ponude naznačuje se datum i vrijeme zaprimanja.

Otvaranje pristiglih ponuda mora se provesti u roku od 8 (osam) dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 7.

Upravno vijeće imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Javne ustanove (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od 5 (pet) članova, od kojih je jedan predsjednik Povjerenstva.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka priprema tekst javnog natječaja, otvara i pregledava pristigle ponude na objavljeni javni natječaj, utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja, sastavlja zapisnik o svom radu, donosi odluku o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja, predlaže Upravnom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja te obavlja i ostale poslove u svezi s provedbom javnog natječaja.

Članak 8.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluka o poništenju javnog natječaja iz članka 7. stavka 2. ove Procedure dostavlja se svim ponuditeljima koji su podnijeli valjanu ponudu.

Ravnatelj u ime Javne ustanove sklapa kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja iz članka 7. stavka 2. ove Procedure.

Javna ustanova, kao prodavatelj, će kupcu 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. PROCEDURA RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 9.

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

Suvlasnička zajednica može se razvrgnuti dobrovoljno ili sudskim putem, ako nije drugačije određeno posebnim zakonom.

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća snosi Javna ustanova, a ukoliko postupak razvrgnuća iniciraju drugi suvlasnici, tada oni snose troškove izrade potrebne dokumentacije.

Odluku Upravnog vijeća razvrgnuću suvlasničke zajednice provodi Ravnatelj.

IV. PROCEDURA DAVANJA I PRIMANJA NA DAR NEKRETNINA

Članak 10.

Nekretnine u vlasništvu Javne ustanove Priroda BBŽ mogu se darovati isključivo Republici Hrvatskoj, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te u slučaju kada se takvim darovanjem izvršava zakonska obveza .

Darovanje i uvjete darovanja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Upravno vijeće posebnom odlukom.

Članak 11.

Postupak darovanja pokreće se zahtjevom pravnih osoba iz članka 10. ove Procedure.

Prije donošenja odluke o darovanju izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja se daruje.

U ugovoru o darovanju, kojeg potpisuje Ravnatelj, osim obveznog sadržaja ugovora određenog zakonom, unosi se 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.

V. PROCEDURA ZAMJENE, ZASNIVANJA STVARNIH SLUŽNOSTI ILI TERETA NA NEKRETNINAMA TE ZASNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 12.

Nekretnine u vlasništvu Javne ustanove Priroda BBŽ 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 Javne ustanove te ako je zakonom ili podzakonskim aktom takvo raspolaganje dopušteno.

O zamjeni nekretnina, ovisno o njihovoj tržišnoj vrijednosti odlučuje Upravno vijeće, a ugovor sklapa Ravnatelj u ime Javne ustanove.

Zamjena nekretnina provodi se putem javnog natječaja uz naknadu razlike u cijeni između nekretnina, a kojima je cijena utvrđena po tržišnoj vrijednosti koja se utvrđuje na način propisan aktima Javne ustanove.

Članak 13.

Stvarnu službenost na nekretninama u vlasništvu Javne ustanove Priroda BBŽ može se osnovati ako je to nužno za odgovarajuće korištenje nekretnine u čiju korist se osniva službenost (povlasna nekretnina) te ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje nekretnine u vlasništvu Javne ustanove (poslužna nekretnina).

Za službenost na nekretninama u vlasništvu Javne ustanove plaća se puna novčana naknada za sve što će Javna ustanova trpjeti i biti oštećena te se njeno osnivanje uvjetuje potpunom isplatom.

O osnivanju prava službenosti te o visini naknade, Ravnatelj i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 14.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Javne ustanove osniva se javnim prikupljanjem ponuda te se za njega Javna ustanova plaća naknad. U sukladno procjeni njegove tržišne vrijednosti koja se utvrđuje na način propisan aktima Javne ustanove.

Odobrenje za osnivanje i uvjete osnivanja prava građenja iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Upravno vijeće posebnom odlukom.

Članak 15.

Osnivanje založnog prava (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Javne ustanove može se dozvoliti ako je to u izravnom interesu Javne ustanove.

VI. PROCEDURA DAVANJA U ZAKUP NEKRETNINA

Članak 16.

Zemljište u vlasništvu Javne ustanove može se putem javnog natječaja dati u zakup fizičkim i pravnim osobama u svrhu privremenog korištenja do privođenja namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Fizičke i pravne osobe kojima je zemljište u vlasništvu Javne ustanove dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup.

Odredbe o provođenju javnog natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Javne ustanove na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup zemljišta.

VII. PROCEDURA DAVANJA U ZAKUP I KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 17.

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, Upravno vijeće odlučuje o namjeni poslovnoga prostora, o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora, o potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup, raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora, određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj sukladno zakonskim i podzakonskim propisima, imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika, donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude, odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora, odobrava adaptaciju poslovnoga prostora, odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Javne ustanove Priroda BBŽ u poslovni prostor te o prijeboju uloženih sredstava zakupnika s zakupninom, odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika, odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora, odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

Članak 18.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje Upravno vijeće.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Javna ustanova i Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Upravno vijeće posebnom odlukom.

Članak 19.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Javne ustanove, te po potrebi u lokalnim medijima.

Rok za dostavu ponuda ne može biti kraći od 15 (petnaest) dana od dana objave javnog natječaja iz stavka 2. ovog članka.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo iz članka 17. ove Procedure provodi postupak otvaranja pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor te predlaže Upravnom vijeću donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

Ponuditeljima koji ne uspiju u javnom natječaju, jamčevina se vraća u roku 15 (petnaest) dana nakon otvaranja ponuda.

Članak 20.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemiziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ju zakupnik i Ravnatelj.

Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Članak 21.

Poslovni prostor u vlasništvu Javne ustanove može se prodati pravnim i fizičkim osobama po procijenjenoj vrijednosti određenoj na način propisan zakonskim i podzakonskim propisima, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda.

Članak 22.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Javne ustanove podnose se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Upravno vijeće.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 2. ovog članka Ravnatelj i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Javne ustanove obavlja se isključivo jednokratnom uplatom u roku koji ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemizirati) javni bilježnik.

VIII. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 23.

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja i objaviti će se na mrežnim stranicama Javne ustanove *http://www.zastita-prirode-bbz.hr*

KLASA: 406-02/26-01/1
URBROJ: 2103-75-26-1
Čazma, 18. rujan 2026.

Ravnatelj
Milan Obranović, dipl. ing.