

Na temelju članka 23. Statuta Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek – pročišćeni tekst, a u vezi s člankom 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine br. 118/18.) i člankom 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine br. 95/19.) dekan Fakulteta donosi

## **ODLUKU o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Fakulteta**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Odlukom o stjecanju i raspolaganju nekretninama u Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se nadležnost i postupanje kod raspolaganja nekretninama u vlasništvu Fakulteta agrobiotehničkih znanosti Osijek (u daljnjem tekstu: Fakultet) te kod stjecanja nekretnina u korist Fakulteta.

#### **Članak 2.**

Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Fakulteta koji se uređuju ovom Odlukom smatraju se:

- kupnja i prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjena nekretnina,
- osnivanje prava građenja,
- osnivanje prava služnosti,
- zakup zemljišta, nekretnina i dijelova nekretnina,
- osnivanje založnih prava,
- darovanje nekretnina.

#### **Članak 3.**

Ovlasti za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Fakulteta ima dekan Fakulteta, u skladu sa zakonom i Statutom Fakulteta.

Dekan Fakulteta raspolaže nekretninama u vlasništvu Fakulteta pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju Fakulteta.

#### **Članak 4.**

Nekretninom u vlasništvu Fakulteta, dekan može otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo temeljem javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom ili ovom Odlukom nije drukčije određeno.

Dekan će prije raspolaganja nekretninom u vlasništvu Fakulteta iz stavka 1. ovog članka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu i početna cijena nekretnine ne može biti niža od tog iznosa.

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

## II. PRODAJA

### Članak 5.

Nekretnine u vlasništvu Fakulteta prodaju se javnim natječajem i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim kovertama prema unaprijed utvrđenim uvjetima.

### Članak 6.

Odluku o prodaji nekretnine, uvjetima natječaja i početnoj cijeni donosi dekan, a ako procijenjena vrijednost nekretnine prelazi 500.000,00 kn Odluka o prodaji nekretnine se donosi uz suglasnost Senata Sveučilišta Josipa Jurja Strossmayera u Osijeku.

Prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Fakulteta (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od predsjednika i dva člana, a koje imenuje dekan.

### Članak 7.

Javni natječaj o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda radi prodaje nekretnine, kojom se propisuju svi bitni elementi i uvjeti kupoprodaje, obavezno se objavljuje na mrežnoj stranici Fakulteta, oglasnoj ploči Fakulteta, a kratka obavijest natječaja u jednom od dnevnih listova.

Rok za podnošenje ponude iz stavka 1. ovog članka računa se od dana objave javnog natječaja, a ne može biti kraći od 8 dana.

### Članak 8.

Tekst javnog natječaja naročito sadrži:

- način prikupljanja ponuda,
- predmet prodaje (adresa nekretnine sa zemljišnoknjižnim podacima),
- početnu cijenu nekretnine,
- tko ima pravo sudjelovati u javnom natječaju,
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana,
- odredbu da se pisane ponude predaju u zatvorenoj omotnici s naznakom «ponuda za natječaj – prodaja nekretnina – ne otvaraj»,
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju ponude preporučenom pošiljkom ili osobnom dostavom,
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u ukupan iznos kupoprodajne cijene,
- odredbu da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao najpovoljnije, jamčevina vraća u roku 8 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustaje od ponude (ako ne zaključi kupoprodajni ugovor u propisanom roku) gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najviše ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje i poništi javni natječaj u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na

- natječaju,
- popis dokumentacije koja se mora priložiti uz ponudu,
  - tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe kao i posebne uvjete i podatke u vezi s nekretninom koja je predmet javnog natječaja.

### **Članak 9.**

Ponuditelj u ponudi za kupnju nekretnine prikupljanjem ponuda 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, te ostale podatke potrebne za zaključenje ugovora i zemljišnoknjižni prijenos prava vlasništva, dokaz o uplaćenju jamčevini, broj računa za povrat jamčevine te ostalu dokumentaciju koja se traži u natječaju.

### **Članak 10.**

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Fakulteta iz članka 6. stavka 2. ove Odluke obavlja slijedeće poslove: otvara i pregledava pristigle ponude, sastavlja zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda, te predlaže najpovoljnijeg ponuditelja.

Nepravovremene i nepotpune ponude neće se razmatrati te će se navedeno unijeti u zapisnik.

Zapisnik o otvaranju i pregledu ponuda te o provođenju javnog nadmetanja potpisuju članovi Povjerenstva. Ukoliko netko od njih odbije potpisati zapisnik, o istom će se u zapisniku sastaviti bilješka.

Povjerenstvo može održati sjednicu ako je prisutna većina članova, a odlučuje javnim glasovanjem većinom prisutnih članova.

### **Članak 11.**

Povjerenstvo razmatra valjane ponude usporedbom ponuđenih cijena te utvrđuje koji je ponuditelj najpovoljniji.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava sve druge uvjete iz javnog natječaja.

Ako dvoje ili više ponuditelja ponudi istu cijenu, isti će se pozvati da pristupe postupku usmenog javnog nadmetanja.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljniji ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na povrat jamčevine.

### **Članak 12.**

Na temelju zapisnika o pregledu i ocjeni ponuda, Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi dekan Fakulteta, a sukladno članku 6. stavku 1. ove Odluke.

Dekan Fakulteta sklapa u ime Fakulteta ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

### **Članak 13.**

Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom natječaju za kupnju nekretnina u vlasništvu Fakulteta dužne su uplatiti jamčevinu u iznosu 10 % od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima jamčevina će se vratiti u roku 8 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

#### **Članak 14.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku 15 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ili iznimno do 60 dana ako se kupoprodajna cijena isplaćuje kreditom banke.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će Fakultet izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

#### **Članak 15.**

Ako kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene u roku navedenom u prethodnom članku dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospjeća do dana plaćanja.

Ako kupac zakasni s plaćanjem više od 60 dana od isteka roka iz članka 14. stavak 1., Fakultet može raskinuti kupoprodajni ugovor i zadržati uplaćenu jamčevinu te ponuditi sklapanje ugovora ponuditelju iz članka 11. stavka 4., uz prihvaćanje najviše ponuđene cijene.

#### **Članak 16.**

U slučaju da se nekretnina ne proda nakon 3 provedena postupka javnog natječaja ili u slučaju proteka 6 mjeseci od prvog kruga prodaje nekretnine, Dekan može donijeti odluku o postotku sniženja početne cijene.

Cijena se može sniziti maksimalno za 50% od procijenjene tržišne vrijednosti.

### **III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

#### **Članak 17.**

Suvlasnička zajednica na nekretninama (građevinsko zemljište, zgrade, stanovi, poslovni prostori) između Fakulteta i drugih osoba u pravilu se razvrgava geometrijskom diobom.

Iznimno, kad razvrgnuće nije moguće geometrijskom diobom ili kada dekan utvrdi da je to opravdanije, suvlasnička zajednica se razvrgava isplatom po tržišnoj cijeni.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi dekan Fakulteta ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Fakulteta.

Prije donošenja Odluke iz stavka 2. ovog članka, ovlaštenu procjenitelj obaviti će procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, odnosno suvlasničkih udjela.

#### **Članak 18.**

Troškove izrade dokumentacije za provedbu razvrgnuća iz članka 20. ove Odluke u pravilu snosi suvlasnik koji je inicirao razvrgnuće, ukoliko se suvlasnici ne dogovore drugačije.

#### **IV. ZAMJENA NEKRETNINA**

##### **Članak 19.**

Nekretnine u vlasništvu Fakulteta mogu se zamijeniti na temelju provedenog javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

Nekretnine u vlasništvu Fakulteta mogu se zamijeniti bez provođenja javnog natječaja s nekretninama u vlasništvu drugih osoba kad je takav način raspolaganja u interesu Fakulteta ili u svrhu realizacije projekata od interesa za Fakultet.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi nadležno tijelo iz članka 6. stavka 1. ove Odluke ovisno o vrijednosti nekretnine.

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

#### **V. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

##### **Članak 20.**

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Fakultet može se osnovati u svrhu građenja građevina, a osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

##### **Članak 21.**

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Fakulteta osniva se javnim natječajem.

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se putem ovlaštenog procjenitelja i temeljem iste utvrđuje se nadležno tijelo koje donosi odluku o osnivanju prava građenja.

##### **Članak 22.**

Naknada za pravo građenja obračunavat će se mjesečno.

Nositelj prava građenja, naknadu može platiti i jednokratno za cijelo ugovoreno razdoblje.

##### **Članak 23.**

Tekst javnog natječaja za osnivanje prava građenja sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižni podaci),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje ponude, koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave poziva na oglasnoj ploči Fakulteta, visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbe o mogućem opterećenju nekretnine koja je predmet prava građenja,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja,

- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
- odredbu o pravu Fakulteta kao osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora te pri tome ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati,
- i druge odredbe.

#### **Članak 24.**

U tekstu javnog natječaja, uz navedeno u članku 23. ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i:

- dokumentaciju koja sadrži osnove podatke o ponuditelju koji se namjerava upisati kao nositelj prava građenja uz dostavu odgovarajućih dokaza potrebnih za zaključenje ugovora i zemljišnoknjižni upis prava građenja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- po potrebi i drugu dokumentaciju.

#### **Članak 25.**

Javni natječaj za osnivanje prava građenja objavljivat će se sukladno članku 9. ove Odluke.

#### **Članak 26.**

Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u javnom natječaju za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu na način određen člankom 15. ove Odluke.

Visina jamčevine za osnivanje prava građenja odrediti će se u Odluci o raspisivanju javnog natječaja za osnivanje prava građenja.

#### **Članak 27.**

Otvaranje pristiglih ponuda provodi Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke, te predlažu dekanu Fakulteta donošenje Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

U povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka, po potrebi se mogu imenovati druge osobe, odnosno predstavnici drugih tijela nadležnih s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže osnivanje prava građenja.

#### **Članak 28.**

Najpovoljniji ponuditelj za osnivanje prava građenja utvrđuje se sukladno članku 11. ove Odluke.

Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Fakulteta sklopiti će dekan u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### **Članak 29.**

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka ugovorenog roka samo uz pisanu suglasnost Fakulteta, ukoliko osoba na koju se prenosi

pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu donosi nadležno tijelo koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost nadležnog tijela iz prethodnog stavka.

### **Članak 30.**

Ugovor o osnivanju prava građenja osim uobičajenih odredbi mora sadržavati odredbe o:

- vlasničkom statusu izgrađene građevine na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
- obveznom raskidu ugovora ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja,
- dopuštenju nositelja prava građenja Fakultetu, da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju raskida ugovora ili proteka roka na koji je osnovano pravo građenja.

Ugovorom o osnivanju prava građenja može biti ugovoreno da izgradnja građevine u rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima.

### **Članak 31.**

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Fakultet postaje vlasnik građevine bez obveze da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost izvedenih radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja, odnosno vrijednost izgrađene građevine na osnovanom pravu građenja.

Iznimno, Fakultet može u roku 30 dana od dana raskida ugovora iz stavka 1. ovog članka pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, jer će u protivnom to učiniti Fakultet na njegov trošak.

## **VI. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI**

### **Članak 32.**

Pravo služnosti u pravilu se osniva bez provođenja javnog natječaja, a na temelju zahtjeva korisnika služnosti.

Iznimno, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj u slučaju kada se procjeni da za osnivanje prava služnosti postoji interes najmanje dva korisnika.

### **Članak 33.**

Naknadu za osnovano pravo služnosti plaća korisnik služnosti u visini procijenjene naknade koju procjenjuje ovlaštenu procjenitelj, odnosno u visine naknade postignute javnim natječajem.

Naknada za osnovano pravo služnosti plaća se u jednakom mjesečnom ili godišnjim iznosima ovisno o karakteru povlasnog dobra i visini naknade.

Naknada za osnovano pravo služnosti ne plaća se samo u slučajevima kada korisnik služnosti nije obveznik plaćanja naknade.

## **VII. ZAKUP ZEMLJIŠTA, NEKRETNINA I DIJELOVA NEKRETNINA**

### **Članak 34.**

Zemljište, nekretnina ili dio nekretnine u vlasništvu Fakulteta može se dati u zakup putem javnog natječaja fizičkim i pravnim osobama.

Fizičke i pravne osobe kojima je to zemljište, nekretnina ili dio nekretnine u vlasništvu Fakulteta dano u zakup, ne mogu dati to zemljište u podzakup bez posebne suglasnosti Fakulteta.

Ugovor o zakupu zemljišta, nekretnine ili dijela nekretnine iz ovog članka zaključuje se najduže na rok od 5 godina.

Odredbe za provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina na odgovarajući se način primjenjuju na davanje u zakup zemljišta, nekretnine ili dijelova nekretnina.

### **Članak 35.**

Fakultet ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka, ukoliko zakupnik ne koristi zemljište u skladu s određenom namjenom zakupa, u slučaju neplaćanja ugovorene zakupnine, ako je zakupnik zemljište dao u podzakup te u slučaju privođenja zemljišta namjeni određenoj prostorno-planskom dokumentacijom.

Jednostranim raskidom ugovora o zakupu zakupnik se obvezuje predati Fakultetu u posjed zemljište bez prava na naknadu uloženi sredstava ili naknadu štete.

## **VIII. OSNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA**

### **Članak 36.**

Osnivanjem založnog prava (hipotekom) mogu se opteretiti nekretnine u vlasništvu Fakulteta ako je to u izravnom interesu Fakulteta.

Odluku o osnivanju založnog prava na nekretnini u vlasništvu Fakulteta donosi dekan.

## **IX. KUPNJA NEKRETNINA**

### **Članak 37.**

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

Prije kupnje nekretnine za korist Fakulteta, temeljem procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja koji ispunjava uvjete sukladno posebnom zakonu, izvršiti će se procjena predmetne nekretnine kao kod prodaje nekretnine.

Odluku o kupnji donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti.

Kod donošenja odluke o kupnji treba utvrditi namjenu nekretnine koja se kupuje.



## X. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu s danom donošenja i objavljena je na oglasnoj ploči i mrežnoj stranici Fakulteta.

DEKAN

Prof. dr. sc. Krungoslav Zmaić



KLASA: 602-04/19-01/05  
URBROJ: 2158-94-02-19-11