

POLJOPRIVREDNI INSTITUT OSIJEK

PRAVILNIK

**STJECANJA, RASPOLAGANJA, UPRAVLJANJA I
KORIŠTENJA NEKRETNINA**

Osijek, 2020.

Na temelju članka 26., 63. i 65. Statuta Poljoprivrednog instituta Osijek (pročišćeni tekst: 2014.), a u vezi s člankom 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti (NN 111/18) i člankom 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (NN 95/19), Upravno vijeće Poljoprivrednog instituta Osijek na XXXI. sjednici održanoj dana 30.11.2020. donosi

**PRAVILNIK
STJECANJA, RASPOLAGANJA, UPRAVLJANJA I KORIŠTENJA NEKRETNINA
POLJOPRIVREDNOG INSTITUTA OSIJEK**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Pravilnikom stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretnina u vlasništvu Poljoprivrednog instituta Osijek (u daljnjem tekstu: Institut) propisuje se način i postupak stjecanja i raspolaganja nekretnina, uređivanja vlasničkopravnog statusa nekretnina te obavljanja drugih aktivnosti i poslova u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

(2) Stjecanje nekretnina predstavlja sklapanje pravnih poslova u cilju kupovine nekretnina, prihvata dara, zamjene, razvrgnućem suvlasničke zajednice, izvlaštenjem nekretnina, stjecanjem vlasništva nad imovinom i svaki drugi način propisan zakonom, a u korist Instituta.

(3) Raspolaganje nekretninama predstavlja sklapanje pravnih poslova u cilju prijenosa, otuđenja ili ograničenja prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, razvrgnuće suvlasničke zajednice, darovanje, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, zamjena odnosno druge načine raspolaganja.

(4) Korištenje nekretnina podrazumijeva uporabu i održavanje nekretnine, ubiranje plodova ili koristi koje imovina daje.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovom Pravilniku, a imaju rodno značenje, koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

(1) Odluke o stjecanju i raspolaganju nekretnina u vlasništvu Instituta donosi odgovorna osoba Instituta (u daljnjem tekstu: ravnatelj Instituta) do vrijednosti od 500.000,00 kn samostalno ili uz suglasnost Upravnog vijeća Poljoprivrednog instituta Osijek (u daljnjem tekstu: Upravno vijeće) sukladno odredbama Statuta Instituta.

(2) Upravno vijeće donosi odluke o stjecanju, opterećivanju ili otuđenju nekretnina do vrijednosti utvrđene Statutom Instituta, odnosno uz prethodnu suglasnost nadležnog ministarstva za vrijednosti veće od vrijednosti utvrđene Statutom Instituta.

Članak 4.

- (1) Stjecanje i raspolaganje nekretnina obavlja se na temelju tržišne vrijednosti nekretnina.
- (2) Tržišna vrijednost nekretnine 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.
- (3) Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuje ovlašteni sudski vještak ili neovisni procjenitelj koji o istom izrađuju procjembeni elaborat, a u skladu sa zakonskim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina.
- (4) Izradu procjembenog elaborata može zatražiti Institut i/ili Institut i zainteresirana strana dogovorno ili Institut može tražiti da zainteresirana strana izradi procjembeni elaborat o svom trošku i dostavi Institutu.

Članak 5.

- (1) Služba općih poslova, u roku od 3 dana od potpisa i ovjere ugovora, jedan primjerak sklopljenih ugovora u vezi stjecanja i raspolaganja nekretnina dostavlja Financijskoj službi Instituta te Zemljišno-knjižnoj službi i Geodetskoj upravi ovisno od vrste pravnog posla.
- (2) Ugovori sklopljeni na temelju ovog Pravilnika čuvaju se trajno u arhivi Službe općih poslova.

II. STJECANJE NEKRETNINA

Članak 6.

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

Članak 7.

- (1) Institut može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes Instituta.
- (2) Mišljenje o postojanju interesa iz prethodnog stavka ovog članka ravnatelju Instituta daje predstojnik Odjela/rukovoditelj Službe/RJ odnosno, ravnatelj Instituta Upravnom vijeću vodeći računa o cilju koji se može i želi postići kupnjom nekretnine.
- (3) Prije kupnje nekretnine iz stavka 1. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s člankom 4. stavak 2. ovog Pravilnika.
- (4) Odluku o kupnji nekretnine donosi Upravno vijeće na prijedlog ravnatelja Instituta, odnosno ravnatelj Instituta sukladno članku 3. ovog Pravilnika.
- (5) Ako nekretninu nije moguće kupiti po cijeni utvrđenoj na način propisan stavkom 3. ovog članka iz razloga što prodavatelj potražuje višu cijenu, ravnatelj Instituta može donijeti odluku

o prihvatu više cijene odnosno predložiti Upravnom vijeću da donese odluku o prihvatu više cijene.

(6) Institut nekretnine može kupiti u postupku javne dražbe, javnog natječaja ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine.

Članak 8.

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

(2) Mišljenje o opravdanosti prihvata dara ovisno o vrijednosti nekretnine koja se daruje i poreznim obvezama koje je Institut dužan podmiriti te odluku o prihvatu dara donosi Upravno vijeće/ravnatelj Instituta sukladno članku 3. ovog Pravilnika.

Članak 9.

Na stjecanje nekretnina na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovog Pravilnika.

III. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

PRODAJA NEKRETNINA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

Članak 10.

(1) Nekretnine u vlasništvu Institut mogu se prodati na temelju javnog natječaja po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima ili ovim Pravilnikom izričito drukčije određeno.

(2) Institut može prodati nekretnine u svom vlasništvu na prijedlog ravnatelja Instituta i/ili pisma namjere/zahitjeva/zamolbe (u daljnjem tekstu: pisma namjere) zainteresirane fizičke ili pravne osobe, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, Republike Hrvatske te drugih zainteresiranih subjekata.

(3) Upravno vijeće /ravnatelj Instituta razmatra pismo namjere zainteresiranog subjekta u roku od 30 dana te donosi Očitovanje na pismo namjere (zavisno od složenosti predmeta) koje ravnatelj Instituta dostavlja zainteresiranom subjektu.

(4) U očitovanju navodi se stav Upravnog vijeća/ravnatelja Instituta da li je za ili protiv prodaje, postupci koje treba prethodno napraviti, prijedlog rješavanja eventualnih problema, potrebu izrade procjemenog elaborata i slično, te napomenu da će Upravno vijeće/ravnatelj Instituta po rješavanju prethodno navedenoga donijeti Odluku o prodaji nekretnine zavisno od tržišne vrijednosti nekretnine.

(5) Zavisno od složenosti podnesenog pisma namjere, Upravno vijeće može imenovati Povjerenstvo za pregovore sa zainteresiranim subjektom.

Članak 11.

(1) Upravno vijeće/ravnatelj Instituta donosi Odluku o prodaji nekretnina, imenuje Povjerenstvo za pripremu i provedbu postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) od minimalno 3 člana i utvrđuje tekst javnog natječaja.

(2) Na temelju odluke iz stavka 1. ovog članka ravnatelj Instituta raspisuje javni natječaja za prodaju nekretnina koji se objavljuje u javnom glasilu (dnevnom tisku i/ili Narodnim novinama) i službenoj internet stranici.

Članak 12.

(1) Javni natječaja za prodaju nekretnina provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda koje zainteresirani ponuditelji dostavljaju poštom, preporučeno ili osobno na adresu Instituta u zatvorenim omotnicama s naznakom „Ponuda za javni natječaja – NE OTVARAJ“.

(2) Ponude se zaprimaju i urudžbiraju u Službi općih poslova te se po isteku roka za dostavu ponuda predaju Povjerenstvu iz članka 11. ovog Pravilnika.

Članak 13.

(1) Javni natječaja za prodaju nekretnina iz članka 11. sadrži:

- predmet javnog natječaja i vrstu pravnog posla,
- oznaku i površinu nekretnine,
- početnu kupoprodajnu cijenu,
- iznos jamčevine (najmanje 10% od početne cijene) i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- posebne uvjete javnog natječaja (sadržaj ponude),
- naznaku da se nekretnina prodaje po načelu „viđeno-kupljeno“,
- način, rok i mjesto podnošenja ponuda za javni natječaja,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda (ako je predviđeno odlukom Upravnog vijeća),
- rok u kojem je najpovoljniji prodavatelj dužan sklopiti ugovor o kupoprodaji s Institutom,
- odredbu o pravu Instituta da odustane od pravnog posla u svako doba prije donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu o pravu Instituta da ne izabere ni ti jednog ponuditelja u kojem slučaju se javni natječaja poništava i
- ostale dodatne informacije i uvjete.

(2) Ponuditelj koji se javlja na javni natječaja, uz ponudu dužan je dostaviti:

- svoje podatke,
- presliku osobne iskaznice ili putovnice za fizičke osobe, a za pravne osobe presliku rješenja o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe, presliku kartice tekućeg računa ili broja žiro-računa na koji se može vratiti jamčevina,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene izražen u kunama.

Članak 14.

- (1) Pravo podnošenja ponude na javni natječaj imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, kao i sve pravne osobe koje imaju registrirano sjedište u Republici Hrvatskoj odnosno nekoj od država članica Europske Unije.
- (2) Ostale fizičke i pravne koje ne udovoljavaju uvjetima iz prethodnog stavka ovog članka, mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 15.

- (1) Nakon isteka roka za dostavu ponuda, u roku od 3 dana, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.
- (2) Povjerenstvo će prije otvaranja ponuda utvrditi koliko je ponuda pristiglo na javni natječaj te da li su iste pravodobne. Ponude koje nisu predane u roku neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka.
- (3) Nakon što Povjerenstvo utvrdi ponude koje su pristigle u propisanom roku pristupit će otvaranju pristiglih ponuda prema redoslijedu njihova prispjeća.
- (4) Javni natječaj smatra se valjanim ako pristigne makar i samo jedna valjana ponuda koja mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koji su navedeni u tekstu javnog natječaja.
- (5) Između pravovremeno pristiglih ponuda sa svom potrebnom dokumentacijom izabire se najpovoljnija ponuda. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos ponuđene cijene.
- (6) U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog natječaja.
- (7) U slučaju da dva ili više ponuditelja, uz ispunjavanje svih uvjeta javnog natječaja, ponude isti iznos cijene, Povjerenstvo će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od 3 dana od primitka poziva dostave novu ponudu u kojoj će naznačiti cijenu višu od one istaknute u prvoj ponudi.
- (8) Ako ponuditelji ne dostave novu ponudu s višom cijenom, smatra se da i nadalje ostaju kod cijene istaknute u prethodno dostavljenoj ponudi te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona koja je ranije zaprimljena. Ako ponuditelji dostave nove ponude, najpovoljnijim se smatra onaj ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.
- (9) U slučaju da na javni natječaj ne pristigne ni ti jedna ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu iz javnog natječaja ili ne ispune neki drugi uvjet, Povjerenstvo će to konstatirati u zapisniku kojeg prosljeđuje Upravnom vijeću /ravnatelju Instituta.
- (10) Zapisnik Povjerenstva obvezno mora sadržavati: datum otvaranja ponuda, broj i analizu pristiglih ponuda i priložene dokumentacije, prijedlog izbora najpovoljnijeg ponuditelja te potpise članove Povjerenstva.

(11) Povjerenstvo je dužno zapisnik s dokumentacijom dostaviti Upravnom vijeću/ravnatelju Instituta u roku od 5 dana od dana otvaranja ponuda na javni natječaj.

Članak 16.

(1) Upravno vijeće/ravnatelj Instituta najkasnije u roku od 30 dana na temelju zapisnika Povjerenstva donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja.

(2) Odluka ravnatelja Instituta o odabiru najpovoljnije ponude mora sadržavati oznaku nekretnine koja se prodaje, površinu nekretnine, cijenu po m², uvjete plaćanja i ponuditelja.

(3) Odluka Upravnog vijeća o odabiru najpovoljnije ponude mora sadržavati oznaku nekretnine koja se prodaje, površinu nekretnine, cijenu po m², uvjete plaćanja, ponuditelja i ovlaštenje ravnatelju Instituta za sklapanje i potpisivanje ugovora o kupoprodaji nekretnine te konstataciju da odluka stupa na snagu danom donošenja ili nakon pribavljene prethodne suglasnosti nadležnog ministarstva.

(4) Odluka iz stavka 2. i 3. ovog članka dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 3 dana od dana donošenja s pozivom najpovoljnijem ponuditelju za sklapanje ugovora.

Članak 17.

(1) Ugovor o kupoprodaji nekretnine s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Instituta sklapa ravnatelj Instituta u roku od 15 dana od dana donošenja odluke iz članka 16. stavak 2, odnosno od donošenja odluke Upravnog vijeća iz članka 16. stavak 3. ponuditelju ili nakon dostavljene prethodne suglasnosti nadležnog ministarstva.

(2) U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora odnosno ne uplati kupoprodajnu cijenu u roku, gubi pravo na povrat jamčevine te se smatra da je odustao od ponude.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka, nakon proteka roka od 15 dana, Upravno vijeće/ravnatelj Instituta može pod uvjetom da postoje druge pravodobne i potpune ponude staviti izvan snage donesenu odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti novu odluku kojom će se nekretnina prodati drugom najpovoljnijem ponuditelju.

(4) Stavak 3. ovog članka ne primjenjuje se u slučaju kada je nadležno ministarstvo izdalo prethodnu suglasnost.

(5) Ako ne postoje druge ponude, Upravno vijeće/ravnatelj Instituta će donijeti odluku kojom će cjelokupni postupak javnog natječaja poništiti.

(6) U slučaju da ponuditelj uloži žalbu na odluku ravnatelja Instituta ili odluku Upravnog vijeća na izbor najpovoljnijeg ponuditelja, Upravno vijeće dužno je žalbu riješiti u roku od 8 dana od dana podnošenja žalbe.

Članak 18.

(1) Ponuditelju koji nije uspio u javnom natječaju, jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana odabira najpovoljnije ponude te ponuditelj nema pravo na kamatu od dana njezine uplate na račun Instituta pa do trenutka njene isplate.

(2) Najpovoljnijem ponuditelju položena će se jamčevina uračunati u kupoprodajnu cijenu.

(3) Uvjeti plaćanja bit će definirani u ugovoru o kupoprodaji te obvezno sadrži odredbu da će Institut izdati kupcu tabularnu izjavu radi uknjižbe njegova prava vlasništva kupljene nekretnine u zemljišnu knjigu nadležnog suda tek nakon uplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 19.

Postupak javnog natječaja okončava se sklapanjem ugovora o kupoprodaji nekretnine odnosno donošenjem odluke o poništenju javnog natječaja.

Članak 20.

Na raspisivanje javnog natječaja za ostale načine raspolaganja nekretnina na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovog Pravnika.

PRODAJA NEKRETNINA IZRAVNOM POGODBOM

Članak 21.

Nekretnine u vlasništvu Instituta mogu se prodati po utvrđenoj tržišnoj vrijednosti 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,
- kada vlasništvo stječe osoba koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenih objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Instituta te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,
- ako je riječ o nekretnini na kojoj se realizira strateški investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku,
- kad pravo vlasništva nad nekretninama stječe Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravna osoba čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravna osoba čiji je vlasnik ili osnivač Republike Hrvatske za provedbu projekata koji su u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka,
- u postupku razvrgnuća suvlasniče zajednice,
- u slučaju rješavanja spornih imovinsko-pravnih odnosa između Instituta, Republike Hrvatske i/ili trećih osoba,
- u slučaju kada su ispunjeni zakonski uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i
- u drugim zakonom propisanim slučajevima.

Članak 22.

(1) Prodaja nekretnine izravnom pogodbom provodi se na zahtjev/pismo namjere zainteresirane fizičke ili pravne osobe, a odluka o prodaji nekretnine donosi se sukladno članku 3. ovog Pravilnika.

(2) Na prodaju nekretnina izravnom pogodbom na odgovarajući način primjenjuju se i ostale odredbe ovog Pravilnika.

DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 23.

(1) Nekretnine u vlasništvu Instituta, samo u iznimnim i opravdanim slučajevima, mogu se darovati na temelju procijenjene tržišne vrijednosti, pod uvjetom da je to:

- predviđeno posebnim zakonskim propisima.
- u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.

Oba uvjeta moraju biti kumulativno ispunjena.

(2) Postupak darovanja nekretnine pokreće se na zahtjev/pismo namjere zainteresirane osobe koje se dostavlja na adresu Instituta. Podnositelj zahtjeva mora obrazložiti u koju svrhu namjerava koristiti predmetnu nekretninu i koju važnost ima traženo darovanje za ostvarenje te svrhe.

(3) Pismo namjere/zahtjev za darovanje nekretnina u vlasništvu Instituta razmatra Upravno vijeće i donosi odluku sukladno članku 3. stavku 2. ovog Pravilnika.

(4) Prilikom donošenja odluke o darovanju nekretnine prvenstveno se moraju štiti znanstveni, ekonomski i financijski interesi i obveze Instituta (sukladno poreznim propisima).

Članak 24.

(1) Ako drugačije nije uređeno mjerodavnim zakonskim propisima, odredbe ovog Pravilnika 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.

(2) Osobama javnog prava iz stavka 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 25.

(1) Prije sklapanja ugovora iz članka 23. i 24. ovog Pravilnika mora biti riješeno pitanje plaćanja poreznih obveza Instituta.

(2) Ugovor se može sklopiti po rješavanju pitanja plaćanja poreznih obveza i to na način, da za Institut kao vlasnika nekretnine, predstavlja najmanji teret, a da se pri tome omogućava ostvarivanje svrhe, odnosno namjene sukladno zahtjevu/pismu namjere.

Članak 26.

Na darovanje nekretnina na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovog Pravilnika.

ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 27.

(1) Nekretnine u vlasništvu Instituta mogu se zamijeniti, na temelju tržišne vrijednosti izravnom pogodbom, s nekretninama u vlasništvu:

- drugih fizičkih i/ili pravnih osoba,
- kada Institut ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine,
- kada se radi zamjeni nekretnina između Instituta i Republike Hrvatske, odnosno 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.

Članak 28.

(1) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu, sukladno članku 4. stavku 2. ovog Pravilnika. Ako postoji razlika u tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina, ista se mora isplatiti u novcu ili na drugi odgovarajući način.

Članak 29.

(1) Odluku o zamjeni nekretnina u vlasništvu Instituta, odnosno odluku o odbijanju zahtjeva za zamjenom, ovisno o vrijednosti konkretne nekretnine, donosi Upravno vijeće/ravnatelj Instituta.

(2) Upravno vijeće/ravnatelj Instituta prilikom donošenja odluke o zamjeni nekretnina dužni su štiti znanstvene, ekonomske i financijske interese i obveze Instituta.

(3) Prije sklapanja ugovora, mora biti riješeno pitanje plaćanja poreznih obveza iz članka 25. ovog Pravilnika.

Članak 30.

Na zamjenu nekretnina na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ovog Pravilnika.

ZALOŽNO PRAVO I PRAVO SLUŽNOSTI

Članak 31.

(1) Institut može, nekretnine u svom vlasništvu opteretiti založnim pravom (hipotekom) i pravom služnosti u korist Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu kao i svih drugih pravnih osoba ako je to nužno i opravdano.

(2) Odluka o opterećivanju nekretnine iz stavka 1. ovog članka donosi se sukladno članku 3. ovog Pravilnika.

ZAKUP NEKRETNINA

Članak 32.

(1) Institut može nekretnine potrebne za gospodarski rad i razvoj te obavljanje znanstvenog i stručnog rada zakupiti od Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, fizičkih i/ili pravnih osoba.

(2) Zakup nekretnina od Republike Hrvatske provodi se sukladno važećim zakonskim propisima.

(3) Zakup nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave provodi se na zahtjev Instituta, a sukladno propisima i odlukama čelnika jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

(4) Zakup nekretnina od fizičkih i/ili pravnih osoba provodi se na zahtjev Instituta ili temeljem ponude fizičke i/ili pravne osobe.

(5) Prilikom zakupa nekretnina od fizičkih i/ili pravnih osoba ocjenjuje se znanstveni, ekonomski i gospodarski interes Instituta.

Članak 33.

(1) Ravnatelj Instituta zaključuje ugovor o zakupu u pravilu na određeno vrijeme.

(2) Prijedlog za zakup nekretnine, ravnatelju Instituta daje predstojnik Odjela/rukovoditelj Službe/RJ i to iz primjerice sljedećih razloga: nekretnina graniči s nekretninama koju Institut obrađuje, potrebe osiguranja plodoređa, potrebe osiguranja skladištenja roba, ako fizička i/ili pravna osoba ne obrađuje i/ili nema interesa za obradu i sl. te drugih opravdanih razloga.

Članak 34.

Cijena zakupa nekretnina utvrđuje se prema cjeniku zakupodavca, odnosno dogovorno u skladu s cijenama koje kotiraju na tržištu.

IV. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Članak 35.

(1) Ravnatelj Instituta upravlja nekretninama u vlasništvu Instituta učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, na načelima odgovornosti, zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u skladu s namjenom nekretnina i obavljanja poslova Instituta, stvaranja uvjeta za znanstveni i gospodarski razvoj Instituta te stvaranja nove vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi, a u cilju sprječavanja nepravilnog i nezakonitog postupanja s nekretninama.

(2) Poslove u vezi s nekretninama obavlja rukovoditelj Službe općih poslova Instituta u koordinaciji s rukovoditeljem Financijske službe Instituta.

V. DAVANJE NEKRETNINA NA KORIŠTENJE

Članak 36.

(1) Institut može dati na korištenje nekretninu i/ili posebni dio nekretnine koji čini samostalnu uporabnu cjelinu u svom vlasništvu bez provedbe javnog natječaja.

(2) Nekretnine iz stavka 1. ovog članka daju se pravnim osobama na korištenje na njihov obrazloženi pisani zahtjev, a radi obavljanja djelatnosti zbog kojih su te pravne osobe osnovane.

(3) Odluku donosi ravnatelj Instituta te zaključuje ugovor o korištenju/zakupu nekretnine uz naknadu koja se utvrđuje u trenutku davanja nekretnine na korištenje. Visina naknade ovisit će o odnosu ponude i potražnje koja se određenu nekretninu može postići na tržištu.

Članak 37.

Pravne osobe dužne su koristiti nekretnine radi obavljanja djelatnosti radi koji 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,
- redovito podmirivati obveze iz ugovora te nekretnine po isteku ugovora predati u ispravnom stanju.

VI. EVIDENCIJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU INSTITUTA

Članak 38.

(1) Institut je dužan voditi evidenciju o nekretninama u svom vlasništvu, poduzimati odgovarajuće mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Instituta.

(2) Poslovi u vezi s evidentiranjem nekretnina i pravnim poslovima kojima se mijenja pravo na nekretninama u vlasništvu Instituta obavljaju se u Službi općih poslova.

(3) Procjena nekretnina, evidencija i praćenje poslovne primjene vezane uz nekretnine u vlasništvu Instituta, usklađivanja vrijednosti nekretnina prema zakonskim propisima obavlja se u Financijskoj službi Instituta.

(4) Sva dokumentacija vezana za nekretnine u vlasništvu Instituta arhivira se sukladno zakonskim propisima.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Ovaj Pravilnik objavit će se na oglasnim pločama Poljoprivrednog instituta Osijek, a stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave.



Prof. dr. sc. Vlado Guberac

Vlado Guberac
**Predsjednik Upravnog vijeća
Poljoprivrednog instituta Osijek**

Ovaj Pravilnik objavljen je na oglasnim pločama Instituta dana 1.12. 2020. godine a stupio je na snagu dana 10.12. 2020. godine.

Nakon stupanja na snagu, ovaj Pravilnik će se objaviti na mrežnoj stranici Instituta <https://www.poljinos.hr/>.

Poljoprivredni institut Osijek

Ravnatelj

Prof. dr. sc. Zvonimir Zdunić, EMBA

