

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA BRCKOVLJANI
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA:024-03/26-01/008
URBROJ:238-4-2-26-1
Brckovljani, 01.04.2026. godine

Na temelju članka 39. Statuta Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 01/18, 02/20, 09/20, 02/21, 04/22, 05/23), općinski načelnik Općine Brckovljani donosi sljedeću

PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU OPĆINE BRCKOVLJANI

1. UVOD

Općina Brckovljani upravlja i raspolaze nekretninama prema zakonskim i podzakonskim propisima te temeljem sljedećih akata:

1. Odluka o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Općine Brckovljani za razdoblje 2026.-2031. godine („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 04/26)
2. Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 07/18)
3. Odluka o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani broj 11/15)
4. Statut Općine Brckovljani („Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 01/18, 02/20, 09/20, 02/21, 04/22, 05/23)

Oblici upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani u smislu ove procedure smatraju se:

- Prodaja nekretnina
- Darovanje nekretnina i prihvrat dara
- Zamjena nekretnina
- Kupnja nekretnina

- Osnivanje prava služnosti
- Osnivanje prava građenja
- Osnivanje prava služnosti
- Zakup zemljišta
- Dodjela nekretnina na korištenje
- Razvrgnuće suvlasničke zajednice
- Davanje u zakup poslovnih prostora

II. POSTUPAK RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U OPĆINI BRCKOVLJANI PROVODI SE PO SLJEDEĆOJ PROCEDURI:

VRSTA RASPOLAGANJA	OPIS AKTIVNOSTI	IZVRŠENJE/ODGOVORNOST	ROK	DOKUMENT
1. Prodaja nekretnina 1.1. Putem javnog natječaja	I. Općina može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz naknadu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine II. Zahtjev može podnijeti zainteresirana osoba/stranka ili se pokreće po službenoj dužnosti III. Pribavljanje podataka- Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuju ovlašteni procjenitelji	II. Viši stručni suradnik za upravno-pravne poslove III. Pročelnik Jedinog upravnog odjela Općine Brckovljani/ Viši stručni suradnik za pravne poslove	II. Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 60 dana od primitka zahtjeva III. U roku 30 dana od utvrđivanja osnovanosti zahtjeva	Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani ("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)

	prema metodama propisanim pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina IV.Donošenje odluke o početku postupka prodaje nekretnine putem javnog natječaja V.Raspisivanje i provođenje javnog natječaja za prodaju nekretnina; javni natječaj se objavljuje na web stranici i oglasnoj ploči Općine Brckovljani, te obavijest o raspisivanju javnog natječaja u Narodnim novinama VI.Podnošenje ponuda na javni natječaj	IV.Općinski načelnik ili Općinsko vijeće, sukladno svojim ovlastima V.Općinski načelnik/Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja koje imenuje općinski načelnik VI.Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja	IV.U roku od 30 dana od ishođenja pozitivnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije za procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine V.U roku od 15 dana od donošenja odluke o početku postupka prodaje nekretnine putem javnog natječaja VI.Minimalni rok za podnošenje ponuda	
--	---	--	---	--

	VII. Otvaranje ponuda i sastavljanje zapisnika o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda i predlaganje najpovoljnije ponuditelja nadležnom tijelu za donošenje odluke o odabiru ponuditelja VIII. Donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude IX. Sklapanje ugovora/predugovora o kupoprodaji X. Plaćanje kupoprodajne cijene za kupljenu nekretninu	VII. Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja VII. Općinski načelnik ili Općinsko vijeće, sukladno svojim ovlastima IX. Općinski načelnik X. Kupac/izvršenje plaćanja prati Odjeljak za proračun i komunalne prihode	je 8 dana od dana objave VII. Na dan otvaranja ponuda VIII. Na prvoj sljedećoj sjednici Općinskog vijeća Općine Brckovljani IX. U roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o izboru najpovoljnije ponude Rok za plaćanje je 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji ili može	
--	---	--	---	--

	XI. Angažiranje geodete za izradu parcelacijskog elaborata, u slučaju potrebe XII. Izdavanje tabularne izjave	XI. Pročelnik Jedinственог управног одјела Опćине Brckovljani XII. Опćински načelnik	biti одобрено плаćанје на rate XI. U roku од 8 dana од isplate kupoprodajne cijene XII. U roku од 8 dana од isplate kupoprodajne cijene ili u roku 8 dana од provedbe parcelacijskog elaborata u Одјелу за katastar nekretnina	
1.2. Izravnom pogodbom	I. Samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom	I. Опćински načelnik ili опćинско вјеће суkladно svojim овlastima propisanim zakonom	U roku од 30 dana од dana подношња приједлога одлуке опćинском načelniku, odnosno опćинском вјећу (овisno о sazivu sjednice вјећа)	
2. Darovanje nekretnina	I. Nekretnine u vlasništvu Опćине Brckovljani могу се darovati Republici Hrvatskoj, drugim јединicama lokalne i područne (regionalne)			Odluka о uvjetima, načinu i postupku управljаnja nekretninama u vlasništvu Опćине Brckovljani ("Službeni glasnik Опćине Brckovljani" broj 07/18)

	samouprave te pravnim osobama u 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 II.Postupak darovanja pokreće se zahtjevom zainteresirane osobe ili se postupak pokreće po službenoj dužnosti ili odluke nadležnog tijela općine	II.Pročelnik JUO	II.Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 60 dana od primitka zahtjeva	
	III.Odluka o darovanju nekretnine, odnosno o odbijanju zahtjeva za darovanje nekretnine	III. Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, sukladno svojim ovlastima	III. U roku od 30 do 60 dana od osnovanosti zahtjeva	
	IV. Sklapanje ugovora o darovanju	IV. Općinski načelnik	IV. U roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o darovanju nekretnina	
2.1.Prihvat dara	I. Općina može stjecati nekretnine prihvatom dara od Republike Hrvatske, drugih jedinica lokalne i			I.Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brekovljani

	područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, kao i svih drugih pravnih i/ili fizičkih osoba			("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)
	II.Podnošenje zahtjeva	II. Pročelnica JUO	II.Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 30 do 60 dana od primitka zahtjeva	
	III.Donošenje odluke o stjecanju nekretnine prihvatom dara	III.Općinski načelnik ili općinsko vijeće, sukladno svojim ovlastima	III.U roku od 30 dana od osnovanosti zahtjeva, odnosno prijedloga odluke općinskom načelniku/općinskom vijeću	
	IV.Sklapanje ugovora o stjecanju nekretnine prihvatom dara	IV. Općinski načelnik	IV. Najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o stjecanju nekretnine prihvatom dara	
3. Zamjena nekretnina	I.Nekretnine u vlasništvu općine mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih fizičkih			Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani

	i/ili pravnih osoba na temelju provedenog javnog natječaja, iznimno izravnom pogodbom kad Općina ima poseban interes da stekne točno određene nekretnine II.Postupak zamjene nekretnina pokreće se zahtjevom zainteresirane osobe ili se pokreće po službenoj dužnosti radi realizacije plana, programa općine ili odluke nadležnog tijela općine III.Pribavljanje podataka-procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje se otuđuju i onih koje se zamjenom stječu od ovlaštenog procjenitelja IV.Odluka o zamjeni nekretnina, odnosno odluka o odbijanju zahtjeva za zamjenom nekretnina	II. Pročelnik JUO III. Pročelnik JUO IV. Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće sukladno svojim ovlastima	II.Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 30 do 60 dana od primitka zahtjeva III. U roku od 30 dana od osnovanosti zahtjeva IV.U roku od 30 dana od osnovanosti zahtjeva, odnosno prijedloga odluke općinskom načelniku/općinskom vijeću	(“Službeni glasnik Općine Brckovljani“ broj 07/18)
--	---	---	--	---

	V. Sklapanje ugovora o zamjeni nekretnina	V. Općinski načelnik	V. U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o stjecanju nekretnine prihvatom dara	
4. Kupnja nekretnina	I.Općina može stjecati nekretnine kupnjom, ako za stjecanje točno određenih nekretnina postoji interes; Općina može kupiti nekretnine u postupku javnog natječaja ili izravnom pogodbom s vlasnikom nekretnine II.Postupak kupnje pokreće se odlukom općinskog vijeća III.Ovisno o postupku propisanom odlukom općinskog vijeća, općina raspisuje javni natječaj ili	I. Općinsko vijeće II. Općinski načelnik/Pročelnik JUO	I.Prijedlog odluke se dostavlja vijeću, ovisno o danu održavanja sjednice II.U roku od 15 dana od stupanja na snagu odluke općinskog vijeća	Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani ("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)

	odmah pribavlja podataka- procjena tržišne vrijednosti IV.Donošenje odluke o kupnji nekretnine V.Sklapanje ugovora o kupoprodaji	IV.Općinsko vijeće V. Općinski načelnik	IV.U roku od 30 dana od prijedloga odluke povjerenstva za provedbu javnog natječaja ili ishođenja mišljenja procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije na procjembeni elaborat Rok 30 dana od stupanja na snagu odluke općinskog vijeća	
5.Osnivanje prava služnosti	I.Pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine može se osnovati između Općine i stjecatelja ako se kumulativno ispune uvjeti: a) Ako je to nužno za bolje i korisnije gospodarenje			

	povlasnom nekretninom b) Ako se time bitno ne ograničava korištenje poslužne nekretnine koja je u vlasništvu Općine c) Ako se aktom o zasnivanju služnosti odredi isplata naknade Općini II.Osnivanje prava služnosti provodi se temeljem: a) Prijedloga zainteresirane osobe b) Raspisivanjem javnog natječaja, iznimno III.Donošenje odluke o osnivanju prava služnosti IV.Pribavljanje podataka- naknada za osnivanje prava služnosti utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose	I. Pročelnik JUO	Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku do 60 dana	
--	---	------------------	---	--

	na procjenu vrijednosti nekretnina V.Ako je stjecatelj prava služnosti osoba javnog prava, a služnost se zasniva radi izgradnje infrastrukturnih građevina, stjecatelj nije dužan plaćati naknadu za osnovanu služnost, sukladno zakonu kojim se uređuju imovinskopравни odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina VI.Sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti	Općinski načelnik ili općinsko vijeće, sukladno svojim ovlastima Pročelnik JUO	U roku od 30 dana od osnovanosti zahtjeva U roku od 8 dana od pokretanja postupka/ocjene osnovanosti prijedloga	
--	--	--	---	--

			Općinski načelnik	U roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o osnivanju prava služnosti	
6.Osnivanje prava građenja	I. Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani osniva se: a) javnim natječajem b) neposrednom pogodbom u slučajevima predviđenim zakonom		Pročelnik JUO	Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 15 do 30 dana od primitka zahtjeva	Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani ("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)
	II. Postupak se pokreće zahtjevom zainteresirane osobe ili po službenoj dužnosti radi realizacije plana, programa Općine ili odluke				

	nadležnog tijela			
III.	Pribavljanje podataka-tržišna vrijednost prava građenja je iznos naknade koji je nositelj prava građenja dužan plaćati Općini, a utvrđuje se na način propisan propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina	Pročelnik JUO	U roku od 8 dana od pokretanja postupka	
IV.	Donošenje odluke o osnivanju prava građenja	Općinski načelnik ili općinsko vijeće sukladno svojim ovlastima propisanim zakonom i statutom	U roku od 8 do 15 dana od ocjene osnovanosti zahtjeva, tj. Podnošenja prijedloga općinskom načelniku/općinskom vijeću (ovisno o	

	V. Sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja VI. Iznimno, pravo građenja može se osnovati i bez naknade: a)kada to pravo stječu osobe javnog prava radi izgradnje infrastrukturnih građevina b)kada se osniva u korist pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine Brckovljani, odnosno pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike	Općinski načelnik Općinsko vijeće	sazivu sjednice vijeća) Najkasnije u roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o osnivanju prava građenja	
--	---	---	---	--

	Hrvatske i kada je to potrebno radi realizacije projekata od strateške važnosti za Općinu			
7.Zakup zemljišta	I. Neizgrađeno građevinsko zemljište, koje se, sukladno mjerodavnim zakonskim propisima, mora održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju i u tu svrhu koristiti do izvršnosti akta kojim se odobrava građenje, kao i poljoprivredno zemljište u svom vlasništvu, Općina može dati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog tog zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju II. Postupak se pokreće zahtjevom zainteresirane osobe, ili po službenoj dužnosti radi realizacije	Pročelnik JUO	Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 15 do 30 dana od primitka zahtjeva	Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani ("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)

	plana, programa Općine ili odluke nadležnog tijela; zemljište u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja koji se provodi odgovarajućom primjenom odredbi o provođenju natječaja za prodaju nekretnina III. Donošenje odluke o davanju zemljišta u zakup IV. Sklapanje ugovora o zakupu zemljišta	Općinski načelnik ili općinsko vijeće sukladno ovlastima propisanim Zakonom i Statutom Općinski načelnik	U roku od 8 do 15 dana od dana podnošenja zapisnika sa prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja općinskom načelniku/općinskom vijeću U roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja	
8.Dodjela nekretnina na korištenje	I. Općina Brckovljani može ustanovama kojima je osnivač i trgovačkim društvima u svom isključivom ili pretežitom vlasništvu ili u vlasništvu RH, odnosno tijelima javne vlasti dati na			Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani ("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)

	korištenje nekretnine u svojem vlasništvu bez provedbe javnog natječaja II.Nekretnine se daju na korištenje na obrazloženi zahtjev zainteresiranih pravnih osoba radi obavljanja djelatnosti te pravne osobe III.Donošenje odluke o davanju nekretnine na korištenje bez naknade IV.Sklapanje ugovora o upravljanju i korištenju nekretnine	Pročelnik JUO Općinski načelnik Općinski načelnik	Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 15 do 30 dana od primitka zahtjeva Od 8 do 15 dana od podnošenja prijedloga odluke općinskom načelniku U roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o davanju nekretnine na upravljanje i korištenje	
9.Razvrgnuće suvlasničke zajednice	I. Suvlasnička zajednica između Općine i drugih fizičkih i/ili pravnih osoba na nekretninama može se razvrgnuti: a)geometrijskom diobom nekretnine b)isplatom tržišne cijene II.Postupak se pokreće zahtjevom zainteresirane osobe ili po službenoj	Pročelnik JUO	Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od	Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Općine Brckovljani ("Službeni glasnik Općine Brckovljani" broj 07/18)

	dužnosti radi realizacije plana, programa Općine ili odluke nadležnog tijela Općine III.Pribavljanje podataka-procjena tržišne vrijednosti nekretnine utvrđuju ovlašteni procjenitelji prema metodama propisanim pozitivnim pravnim propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina IV.Donošenje odluke o razvrgnuću i načinu razvrgnuća suvlasničke zajednice V.Sklapanje sporazuma o razvrgnuću	Pročelnik JUO Općinski načelnik ili općinsko vijeće sukladno svojim ovlastima propisanim zakonom i Statutom Općinski načelnik	15 do 30 dana od primitka zahtjeva U roku od 8 dana od ocjene osnovanosti zahtjeva U roku od 8 do 15 dana od dana podnošenja prijedloga odluke općinskom načelniku ili općinskom vijeću (ovisno o sazivu sjednice vijeća) Najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o razvrgnuću i načinu razvrgnuća suvlasničke zajednice	
--	---	--	--	--

10.Davanje u zakup poslovnih prostora	I. Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem			Odluka o zakupu poslovnih prostora i korištenju ostalih prostora u vlasništvu Općine Brckovljani (Službeni glasnik Općine Brckovljani broj 11/15)
	II.Postupak se pokreće zahtjevom zainteresirane osobe ili po službenoj dužnosti radi realizacije plana, programa Općine ili odluke nadležnog tijela Općine	Pročelnik JUO	Ocjena osnovanosti zahtjeva u roku od 15 dana	
	III.Donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja	Općinski načelnik ili općinsko vijeće sukladno svojim ovlastima propisanim zakonom i Statutom	U roku od 8 do 15 dana od ocjene osnovanosti zahtjeva (ovisno o sazivu sjednice vijeća)	
	IV.Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja	Odlukom imenuje općinski načelnik	U roku 8 do 15 dana od stupanja na snagu odluke o raspisivanju javnog natječaja	
	V.Podnošenje ponuda	Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja	Do roka utvrđenog u javnom natječaju	
	VI.Otvaranje ponuda-zapisnik te pregled i ocjena ponuda	Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja	Otvaranje ponuda na dan isteka roka za dostavu ponuda, a pregled i ocjena u roku od 15 dana od otvaranja ponuda	

	VII.Donošenje odluke o prihvatu najpovoljnije ponude	Općinski načelnik ili općinsko vijeće	U roku od 15 do 30 dana od podnošenja prijedloga odluke (ovisno o sjednici općinskog vijeća)	
	VIII.Obavijest sudionicima o izboru najpovoljnije ponude	Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja	U roku od 8 dana od stupanja na snagu odluke	
	X.Sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora	Općinski načelnik	U roku od 30 dana od stupanja na snagu odluke o prihvatu najpovoljnije ponude	

II. Ova procedura stupa na snagu danom donošenja i objavit će se na web stranici Općine Brckovljani.

OPĆINSKI NAČELNIK
Tihomir Đuras v.r.