

## **OPĆA BOLNICA VARAŽDIN**

Ravnatelj

Broj: 03-2401-2020

U Varaždinu, 23.travnja 2020. godine

Na temelju članka 21. točka 2. Statuta Opće bolnice Varaždin, a u svezi s odredbama članka 34.Zakona o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18) i članka 7. Uredbe o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o promjeni fiskalnih pravila („Narodne novine“ broj 95/19) ravnatelj Opće bolnice Varaždin donosi

### ***PROCEDURU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆE BOLNICE VARAŽDIN***

#### ***I. OPĆE ODREDBE***

##### ***Članak 1.***

Ovom procedurom uređuje se postupanje Opće bolnice Varaždin u svezi sa stjecanjem, upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Varaždin.  
Opća bolnica Varaždin uređuje vlasničko – pravno stanje nekretnina, vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina te stječe, otuđuje i na drugi način stvarnopravno raspolaže nekretninama sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava na nekretninama.

##### ***Članak 2.***

Opća bolnica Varaždin može stjecati, otuđivati i na drugi način stvarnopravno raspolagati nekretninama jedino temeljem odluke Upravnog vijeća Opće bolnice Varaždin na koju prethodnu suglasnost daje osnivač – Varaždinska županija bez obzira na vrijednost nekretnine.

#### ***II. STJECANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA***

##### ***Članak 3.***

Upravljanje nekretninama općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Opća bolnica Varaždin optimalno i održivo upravlja svojim nekretninama pažnjom dobrog i savjesnog gospodara.  
Upravljanje nekretninama podrazumijeva njihovo stjecanje, raspolaganje, davanje u najam , odnosno zakup, korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih prava na tim nekretninama.  
Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

##### ***Članak 4.***

Tijela nadležna za upravljanje nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Varaždin su Ravnatelj Opće bolnice Varaždin i Upravno vijeće Opće bolnice Varaždin, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Opće bolnice Varaždin, ovom procedurom i drugim propisima.

##### ***Članak 5.***

Ravnatelj Opće bolnice Varaždin ima sva ovlaštenja u pravnom prometu u okviru djelatnosti Opće bolnice Varaždin upisane u sudski registar, osim ako Statutom nije uređeno drugačije.

Ravnatelj zastupa i predstavlja Opću bolnicu Varaždin te organizira i vodi poslovanje bolnice. Ravnatelj Opće bolnice Varaždin upravlja nekretninama u vlasništvu i zakupu pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i ekonomičnosti, u interesu kvalitetnog obavljanja poslova iz nadležnosti Opće bolnice Varaždin, sukladno pozitivnim pravnim propisima. Ravnatelj Opće bolnice Varaždin odgovoran je za zakonitost rada i poslovanja Opće bolnice Varaždin.

#### **Članak 6.**

Opća bolnica Varaždin može prodati nekretnine u svom vlasništvu na temelju javnog natječaja i uz naknadu koja odgovara tržišnoj vrijednosti nekretnine, osim u slučajevima kada je mjerodavnim zakonskim propisima izričito drukčije određeno.

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.

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

Osoba ovlaštena za izradu procjemenog elaborata kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine izabrat će se provedbom postupka javne nabave.

#### **Članak 7.**

Poslovni prostor u vlasništvu Opće bolnice Varaždin daje se u zakup pod uvjetima propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Statutom Opće bolnice Varaždin, ovom procedurom i drugim propisima.

Početna visina zakupa iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se temeljem odluka o visini cijena zakupa jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području koje se nalazi nekretnina koja se daje u zakup ili na drugi način predviđen pozitivnim pravnim propisima.

#### **Članak 8.**

Javni natječaj za davanje nekretnina u zakup ili prodaju nekretnina provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se osniva Odlukom ravnatelja.

Povjerenstvo mora imati neparan broj članova, a najmanje tri člana.

Javni natječaj za davanje nekretnina u zakup provodi se po istim pravilima po kojima se provodi i javni natječaj za prodaju nekretnina propisan ovom Procedurom.

#### **Članak 9.**

Javni natječaj za prodaju nekretnine može se provesti na dva načina, i to:

- a) javnim nadmetanjem ili
- b) javnim prikupljanjem ponuda.

Javno nadmetanje je postupak u kojem se zainteresirani investitori, temeljem prethodno podnesene pravodobne i potpune prijave, usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene.

Javno prikupljanje ponuda je postupak u kojem zainteresirani investitori, temeljem prethodno javno objavljenog poziva upućenog određenom ili neodređenom krugu osoba, svoje ponude dostavljaju na adresu Opće bolnice Varaždin u zatvorenim omotnicama s naznakom „za natječaj – NE OTVARAJ“.



#### **Članak 10.**

Javni natječaj objavljuje se u jednom od lokalnih listova i na službenim web stranicama Opće bolnice Varaždin, a ako tako odluči tijelo nadležno za raspisivanje javnog natječaja, i u drugim sredstvima javnog priopćavanja.

#### **Članak 11.**

Javni poziv za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda obavezno sadrži:

- oznaku nekretnine koja je predmet prodaje (adresu nekretnine, oznaku katastarske čestice, katastarsku općinu, površinu, namjenu (ako je određena) te ostale podatke bitne za pobližu oznaku nekretnine);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok, adresu i način podnošenja prijave (kod javnog nadmetanja), odnosno ponuda (kod javnog prikupljanja ponuda);
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- mjesto, datum i vrijeme održavanja javnog nadmetanja, odnosno javnog otvaranja ponuda;
- odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju, odnosno javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje prijave, odnosno ponude smatra dan predaje te prijave ili ponude na adresu Opće bolnice Varaždin, a ako je prijava, odnosno ponuda poslana preporučenom pošiljkom, dan kada je ta prijava, odnosno ponuda predana na poštu;
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine;
- naznaku o mogućnosti pregleda predmetne nekretnine, kao i vremena u kojem zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti pregled;
- odredbu da se nekretninom raspolaže po načelu „viđeno-kupljeno“;
- rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora sklopiti ugovor o kupoprodaji;
- rok u kojemu najpovoljniji ponuditelj mora uplatiti kupoprodajnu cijenu;
- uputu o dostavi dokumenata koje ponuditelj mora dostaviti za sudjelovanje na javnom natječaju;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne prijave, odnosno ponude neće uzeti u razmatranje;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;
- odredbu o pravu prodavatelja da ne izabere niti jednog ponuditelja, u kojem se slučaju javni natječaj poništava.

#### **Članak 12.**

U javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda od ponuditelja će se, između ostalog, zatražiti da dostave i :

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz odgovarajuće dokaze iz kojih proizlazi vjerodostojnost tih podataka (ime i prezime, odnosno naziv; adresu

- prebivališta, odnosno sjedišta; OIB; dokaz o državljanstvu za fizičke, odnosno dokaz o upisu u sudski, obrtni ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde mjerodavne Porezne uprave kojom se potvrđuje da ponuditelj nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana objave javnog poziva;
  - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
  - vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji o vlastitom trošku, potvrđuje da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda.

#### **Članak 13.**

Pravo podnošenja ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, 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.

Ostale fizičke i pravne osobe 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 14.**

Rok za podnošenje prijave, odnosno davanje ponuda je 15 dana od dana objave javnog natječaja u lokalnom listu.

Javno nadmetanje, odnosno javno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 15 dana od isteka roka za podnošenje prijave, odnosno davanje ponuda.

#### **Članak 15.**

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene.

Odabranom ponuditelju uplaćena će se jamčevina uračunati u ukupnu kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima čije ponude nisu odabrane kao najpovoljnije jamčevina se mora vratiti u roku od 15 dana od dana okončanja postupka javnog natječaja.

Postupak javnog natječaja okončava se stupanjem na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluke o poništavanju natječaja.

Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, a koji naknadno odustane od svoje ponude ili od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 16.**

Ponude, odnosno prijave na javni natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili osobno na adresu Opće bolnice Varaždin naznačenu u javnom pozivu, u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Ponuda/Prijava za natječaj – ne otvaraj“.

Danom predaje prijave, odnosno ponude smatra se dan predaje te prijave/ponude u Opću bolnicu Varaždin, odnosno dan predaje prijave/ponude na poštu preporučenom pošiljkom.

Ponuda, odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koji su navedeni u tekstu javnog poziva.



#### **Članak 17.**

Poslove provođenja odluke o raspisivanju javnog natječaja, pripreme dokumentacije, objave natječaja, prikupljanja i otvaranja ponuda, kao i poslove javnog nadmetanja obavlja Povjerenstvo iz članka 8. ove Procedure.

O otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja Povjerenstvo je dužno sastaviti zapisnik.

Povjerenstvo je prije otvaranja ponuda, odnosno prije početka javnog nadmetanja dužno utvrditi koliko je ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju pristiglo te da li su iste pravodobne. Ponude, odnosno prijave koje nisu predane u za to propisanom roku, neće se uzeti u razmatranje u daljnjem tijeku postupka.

Nakon što je utvrdilo koje su ponude, odnosno prijave predane u za to propisanom roku, Povjerenstvo će pristupiti otvaranju pristiglih ponuda, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom nadmetanju prema redoslijedu njihova prispjeka.

Povjerenstvo je dužno razmotriti pravodobne ponude, odnosno prijave i utvrditi da li iste sadržavaju sve podatke i dokumentaciju propisanu u javnom pozivu (potpune ponude/prijave).

Ponude, odnosno prijave koje nisu potpune neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude, odnosno njihovi podnositelji nemaju pravo sudjelovanja u javnom nadmetanju.

Za onog ponuditelja koji nije pristupio javnom nadmetanju sukladno javnom pozivu, smatra se da je odustao od podnesene prijave i nema pravo sudjelovanja u daljnjem postupku.

#### **Članak 18.**

Zapisnik o otvaranju ponuda, odnosno provedbi postupka javnog nadmetanja s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno eventualno poništenju javnog natječaja, Povjerenstvo je dužno dostaviti Ravnatelju.

Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

#### **Članak 19.**

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja za prodaju nekretnina donosi Ravnatelj, sukladno svojim ovlastima propisanim pozitivnim pravnim propisima i Statutom Opće bolnice Varaždin.

#### **Članak 20.**

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Opće bolnice Varaždin sklopiti će Ravnatelj najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

#### **Članak 21.**

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Iznimno od st. 1. ovog članka, na obrazloženi zahtjev kupca, a zbog socijalnih i drugih opravdanih razloga, tijelo iz čl. 19. ove Procedure može odobriti obročnu otplatu kupoprodajne cijene, i to najviše do 12 jednakih mjesečnih obroka.

U slučaju da kupac ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu u roku određenom u javnom natječaju, a koji rok ne može biti duži od onog iz stavka 1. ovog članka, odnosno u slučaju da mu je odobrena obročna otplata iz st. 2. ovog članka, ako ne plati pravodobno dva uzastopna obroka, isti će se

pisanim putem pozvati na uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene u daljnjem roku od najviše 30 dana od dana primitka obavijesti.

Ako kupac ni u naknadno mu ostavljenom roku iz prethodnog stavka ovog članka ne plati cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida.

U slučaju raskida ugovora iz stavka 4. ovog članka, kupac gubi pravo na uplaćenu jamčevinu, a Opća bolnica Varaždin ga može teretiti i za naknadu štete (materijalnu i nematerijalnu) koja bi mu takvim postupanjem kupca nastala.

#### **Članak 22.**

Kupoprodajni ugovor obavezno sadrži odredbu da će Opća bolnica Varaždin izdati kupcu tabularnu izjavu radi uknjižbe njegova prava vlasništva kupljene nekretnine u zemljišnu knjigu nadležnog suda tek nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

#### **Članak 23.**

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

#### **Članak 24.**

Opća bolnica Varaždin može stjecati nekretnine kupnjom, prihvatom dara, zamjenom, razvrgnućem suvlasničke zajednice i na svaki drugi način propisan zakonom.

#### **Članak 25.**

Središnja služba za opće, pravne i kadrovske poslove Opće bolnice Varaždin dužna je voditi evidenciju o nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Varaždin, poduzimati odgovarajuće radnje i mjere radi sređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava bolnice.

#### **Članak 26.**

Odjel za računovodstvene i financijske poslovne Središnje službe za ekonomsko-financijske poslove Opće bolnice Varaždin dužan je voditi ažurnu evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina u vlasništvu Opće bolnice Varaždin u najam, zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi na korištenje i upravljanje trećim osobama te popis dužnika s prijedlogom o poduzimanju daljnjih potrebnih mjera (prisilna naplata, raskid ugovora i dr.), svaka tri mjeseca dostavljati Ravnatelju.

#### **Članak 27.**

Ova Procedura stupa na snagu danom donošenja.



**Ravnatelj:**

**Nenad Kudelić, dr.med.**