

Na temelju članka 46. Statuta Opće bolnice Dr. Josip Benčević Slavonski Brod , a u s vezi s člankom 34. Zakona o fiskalnoj odgovornosti („ Narodne novine” br. 111/18) i člankom 7. Uredbe o sastavljanju i predaji izjave o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” br. 95/19) Upravno vijeće Opće bolnice Dr.Josip Benčević Slavonski Brod, na 14. sjednici, održanoj dana 29. svibnja 2025. godine donijelo je

PRAVILNIK O UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA

Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuje se upravljanje nekretninama u vlasništvu Opće bolnice Dr. Josip Benčević Slavonski Brod kojima je ovlaštena i odgovorna upravljati i raspolagati sukladno odredbama Statuta Bolnice te posebnim propisima.

Upravljanje nekretninama zahtjeva točne i ažurirane podatke.

Bolnica je obvezna uspostaviti cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina koje ima u svom vlasništvu, s ciljem djelotvornog i sustavnog upravljanja.

Članak 2.

Upravljanje nekretninama Bolnice općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima optimalno i održivo postupa pažnjom dobrog gospodara.

Upravljanje nekretninama je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju nekretninama te se isto definira kao proces odlučivanja i provedbe odluka u svezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem nekretnina i podrazumijeva procese kojima se osigurava da nepokretna imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Članak 3.

Bolnica s nekretninama u svom vlasništvu postupa pažnjom dobrog gospodara, što, prije svega, podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina koje ima u svom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te njihovih vrijednosti.

Utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Bolnicu te sagledavaju troškovi i prihodi radi njihovog učinkovitog korištenja.

Članak 4.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva sljedeće aktivnosti:

- stjecanje, raspolaganje, davanje u najam, odnosno zakup,
- utvrđivanje vlasničko-pravnog statusa nekretnine, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina,
- korištenje i ostvarivanje svih vlasničkih i drugih stvarnih prava sukladno propisima koji ta prava uređuju s ciljem osiguranja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja imovinom radi ostvarivanja zadaća i aktivnosti iz djelokruga rada Bolnice kroz pronalaženje optimalnih rješenja koje će povećati ili očuvati vrijednost imovine uz istovremeno korištenje njenih potencijala.

Raspolaganje nekretninama, u zakonskom smislu, podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje prava.

Korištenje podrazumijeva uporabu i ubiranje plodova ili koristi koju imovina daje, bez prava otuđenja ili opterećenja.

Članak 5.

Tijela nadležna za gospodarenje nekretninama Bolnice su Ravnatelj, Upravno vijeće, osnivač, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Bolnice i ovim Pravilnikom.

Članak 6.

Tijela nadležna za gospodarenje imovinom gospodare bolničkom imovinom pažnjom dobrog gospodara postupajući po načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Bolnice te njihovom objavom, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Bolnice.

2. Načelo predvidljivosti - osigurava se jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.

3. Načelo učinkovitosti – osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva kao javnog interesa.

4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom i izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom Bolnice.

Članak 7.

Bolnica u svom vlasništvu može imati slijedeće pojave oblike imovine:

- stanove,
- poslovne prostore,
- zemljišta,
- zgrade
- ostalu imovinu.

Bolnica u svojim knjigovodstvenim ispravama raspolaže popisom i podacima o imovini koja je u vlasništvu Bolnice i koja je uknjižena na ime i u korist Bolnice.

Članak 8.

Pod poslovnim prostorom u smislu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban ulaz.

Članak 9.

Poslovni prostor se može koristiti davanjem u :

- zakup poslovnog prostora,
- zakup dijela poslovnog prostora
- zakup zemljišta.

Članak 10.

Ukoliko se ukaže interes za kupovinu ili prodaju nekretnine, najam odnosno zakup poslovnog odnosno dijela poslovnog prostora ili zemljišta u vlasništvu Bolnice, tijelo nadležno za gospodarenje bolničkom imovinom, sukladno Statutu Bolnice, može donijeti Odluku u svrhu realizacije ukazanog interesa.

Članak 11.

Odluku o stjecanju, otuđivanju i drugim stvarnopravnim raspolaganjima nekretnina te o investicijskim ulaganjima i radovima investicijskog održavanja donosi tijelo nadležno za gospodarenje nekretninama iz članka 5. ovog Pravilnika sukladno odredbama Statuta Bolnice.

Članak 12.

Postupak u svezi sa provedbom zakupa nekretnina provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Upravno vijeće bolnice ili ravnatelj, sukladno zakonskim propisima, odnosno nadležno tijelo utvrđeno aktom bolnice.

Upravno vijeće svojom zasebnom odlukom može ovlastiti ravnatelja o provođenju cjelokupnog postupka zakupa za određenu nekretninu odnosno prostor, na temelju prethodne odluke o davanju u zakup određene nekretnine odnosno prostora.

Zakup se daje na određeno vrijeme i to ne dulje od 10 godina uz mogućnost produljenja sukladno zakonskim odredbama kojima se regulira zakup i kupoprodaja poslovnog prostora. Zakupljeni prostor ne može se dati u podzakup.

Način određivanja cijene, rok te ostali uvjeti zakupa utvrdit će se tekstom javnog natječaja.

Članak 13.

Javni natječaji o korištenju nekretnine, objavljuju se na oglasnoj ploči bolnice i web stranici Bolnice.

Članak 14.

Zakup poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora ili zemljišta, zasniva se sklapanjem ugovora o zakupu nakon prethodno objavljenog i provedenog javnog natječaja u skladu sa zakonskim odredbama koje se odnose na zakup te u skladu s odredbama Statuta Bolnice, odredbama ovoga Pravilnika i odlukom upravnog vijeća Bolnice.

Iznimno, dosadašnjem zakupniku koji uredno ispunjava obveze iz ugovora o zakupu može se ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno zakonskim odredbama.

U ponudi će iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Članak 15.

Nakon sklapanja ugovora o zakupu/najmu nekretnine, jedan primjerak ugovora nalazi se u službi ekonomsko-financijskih poslova, a jedan u službi pravnih poslova.

Služba ekonomsko-financijskih poslova unosi obveznika u poslovne knjige i vodi brigu o redovitoj naplati.

Članak 16.

Ukoliko zakupac/najmoprimac ne ispunjava redovno svoje obveze, obavještava se nadležno tijelo te se pokreću mjere otklanjanja nepravilnosti i zakupca/najmoprimca se upozorava na obveze iz ugovora o zakupu/najmu.

Sukladno odredbama ugovora o zakupu/najmu, ugovor se može raskinuti.

Članak 17.

Primopredaju prostora u zakupu/najmu provodi Povjerenstvo koje imenuje ravnatelj.

O primopredaji prostora sastavlja se zapisnik sukladno odluci ravnatelja.

Članak 18.

Bolnica može prodati nekretninu u svojem vlasništvu na temelju javnog natječaja po cijeni koja odgovara tržišnoj cijeni vrijednosti nekretnine i načinu utvrđen zakonskim propisima.

Tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka jest vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezina utvrđivanja na području na kojem se nekretnina nalazi.

Početnu tržišnu vrijednost nekretnine utvrđuje ovlaštena procjenitelj primjenom metoda određenih propisima koji uređuju procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 19.

Odluku o potrebi odnosno načinu raspisivanja natječaja za prodaju nekretnina donosi Upravno vijeće Bolnice sukladno odredbama ovog Pravilnika, pod uvjetima propisanim zakonom, Statutom Bolnice te ovim Pravilnikom.

Članak 20.

Nakon provedenog natječaja o prodaji nekretnine, sklapanja ugovora, jedan primjerak ugovora nalazi se u službi ekonomsko-financijskih poslova, a jedan u službi pravnih poslova.

Služba ekonomsko-financijskih poslova provodi postupak naplate ugovorene kupoprodajne cijene te obavještava službu pravnih poslova o izvršenoj obvezi kupca, odnosno o postojanju poteškoća prilikom naplate.

Članak 21.

Nakon isplate kupoprodajne cijene, kupcu se izdaje tabularna isprava za uknjižbu prava vlasništva.

Služba ekonomsko – financijskih poslova provodi isknjižbu nekretnine u poslovnim knjigama.

Članak 22.

Služba za tehničke poslove zadužena je za održavanje nekretnina u vlasništvu Bolnice sukladno propisima i namjeni nekretnine.

Članak 23.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja i objavit će se na oglasnoj ploči Bolnice.

Članak 24.

Stupanjem na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o upravljanju nekretninama Urbroj: 43000/2020-940 od 28.3.2023. godine i Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o upravljanju nekretninama Urbroj: 43000/2024-2648 od 4.11.2024. godine.



PREDSJEDNICA UPRAVNOG VIJEĆA:

Dunja Magaš, dipl.ing. građ.

Utvrđuje se da je ovaj Pravilnik objavljen na oglasnoj ploči Bolnice dana 16.06.2025. godine

Broj: 43000/2025-1537



RAVNATELJ:

doc.prim.dr.sc. Josip Samardžić, dr.med.