



Broj: 02-45-1256

Datum, 04. vi. 2026.g

Na temelju članka 15. i članka 39. Statuta Općine Kreševo broj: 01-02-670/08 od 8.5.2008. godine, broj: 01-02-2189/21 od 25.10.2021. godine i broj: 01-02-450/25 od 17.02.2025. godine, te u skladu s Odlukom o pokretanju postupka stjecanja nekretnina u staroj gradskoj jezgri (Službeni glasnik Općine Kreševo broj: 2/26), a imajući u vidu da je prethodno proveden neobvezujući javni poziv, općinski načelnik dana 4.5.2026. godine donosi:

K R I T E R I J I

za odabir nekretnina u postupku stjecanja nekretnina u staroj gradskoj jezgri Općine Kreševo

Članak 1. (Predmet)

Ovim kriterijima utvrđuju se mjerila i način ocjenjivanja prijava vlasnika nekretnina pristiglih po javnom pozivu radi odabira nekretnina za koje se može razmatrati kupnja.

Članak 2. (Imovinsko-pravni uvjeti)

U postupak ocjenjivanja mogu biti uključene isključivo nekretnine s uređenim imovinsko-pravnim odnosima.

Uređenim imovinsko-pravnim odnosima, u smislu ovih kriterija, smatra se da su kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti:

- vlasništvo/suvlasništvo jasno utvrđeno i upisano u zemljišnim knjigama,
- nekretnina bez tereta i ograničenja koja bi mogla utjecati na mogućnost stjecanja,
- ne postoje sporovi niti drugi postupci koji se odnose na pravo vlasništva/suvlasništva ili raspolaganje nekretninom.

Ispunjenost uvjeta utvrđuje nadležno povjerenstvo uvidom u zemljišnoknjižni izvadak pribavljen po službenoj dužnosti, kao i uvidom u druge službene evidencije prema potrebi, te na temelju potpisane izjave podnositelja prijave.

Nekretnine koje ne ispunjavaju uvjete neće se uzeti u razmatranje.

Članak 3. (Suvlasništvo)

U slučaju suvlasništva, prijavu može podnijeti jedan od suvlasnika u ime svih.

Uz prijavu se dostavlja suglasnost ostalih suvlasnika za podnošenje prijave i mogući prijenos prava vlasništva na Općinu Kreševo.

Ukoliko suglasnosti svih suvlasnika nisu dostavljene uz prijavu, iste se mogu dostaviti naknadno, ali najkasnije prije donošenja odluke o kupnji odnosno zaključenja ugovora.

Suglasnost mora biti u pisanom obliku, a potpis ovjeren od strane nadležnog organa.

Članak 4. (Kriteriji i bodovanje)

Povjerenstvo će izvršiti ocjenjivanje pristiglih prijava prema sljedećim kriterijima:

1. Stanje objekta (max 60 bodova)

(prioritet imaju objekti u lošijem stanju radi sprječavanja daljnjeg propadanja i očuvanja kulturno-povijesne baštine)

- ruševan ili izrazito loše stanje – 60 bodova
- jako loše stanje (značajna oštećenja, neupotrebljiv) – 50 bodova
- loše stanje (potrebna veća ulaganja) – 40 bodova
- srednje stanje (djelomično očuvan) – 20 bodova
- dobro stanje – 10 bodova

2. Lokacijski značaj nekretnine (max 30 bodova)

(prioritet imaju nekretnine na frekventnim i prostorno značajnim lokacijama, radi revitalizacije stare gradske jezgre te razvoja turističkih i javnih sadržaja)

- istaknuta i frekventna lokacija – 30 bodova
- pristupačna lokacija unutar jezgre – 20 bodova
- manje pristupačna ili periferna lokacija – 10 bodova

3. Status zaštite (max 10 bodova)

- pojedinačno proglašen nacionalni spomenik – 10 bodova
- nalazi se u zoni zaštite nacionalnog spomenika – 5 bodova

Članak 5. (Način ocjenjivanja)

Povjerenstvo vrši ocjenjivanje pristiglih prijava na temelju dostavljene dokumentacije i obveznog neposrednog uvida na terenu.

Povjerenstvo je dužno za svaku nekretninu izvršiti terenski uvid i o istom sačiniti zapisnik.

Na temelju utvrđenog činjeničnog stanja Povjerenstvo dodjeljuje bodove u skladu s ovim kriterijima.

Članak 6. (Rang lista)

Na temelju ukupnog broja ostvarenih bodova Povjerenstvo sastavlja rang listu nekretnina.

Prednost imaju nekretnine s većim brojem bodova.

Članak 7. (Način odabira i kupnje)

Općina Kreševo će pristupati kupnji nekretnina prema redoslijedu utvrđenom na rang listi, u skladu s raspoloživim financijskim sredstvima.

Podnošenje prijave ne stvara nikakvo pravo podnositelja na zaključenje ugovora o kupoprodaji nekretnine.

Članak 8.
(Procjena vrijednosti)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina vršit će se isključivo za nekretnine koje budu odabrane za kupnju, neposredno prije zaključenja pravnog posla, od strane ovlaštenog sudskog vještaka.

Članak 9.
(Diskrecijsko pravo)

Rang lista ne predstavlja obvezu Općine za kupnju nekretnina.

Općina Kreševo zadržava pravo da, bez obzira na ostvareni broj bodova i redoslijed na rang listi, ne pristupi kupnji određene nekretnine ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Članak 10.
(Važenje rang liste)

Rang lista vrijedi 24 mjeseca od dana utvrđivanja.

Općina Kreševo će pristupati kupnji nekretnina u razdoblju važenja rang liste, u skladu s raspoloživim financijskim sredstvima.

Općina Kreševo zadržava pravo produženja važenja rang liste.

Članak 11.
(Dopuna dokumentacije)

Povjerenstvo može zatražiti dopunu dokumentacije u ostavljenom roku.

Članak 12.
(Stupanje na snagu)

Ovi kriteriji stupaju na snagu danom donošenja, čine sastavni dio javnog poziva i objavit će se na službenoj internetskoj stranici i oglasnoj ploči Općine Kreševo.

O B R A Z L O Ž E N J E

Kriteriji za odabir nekretnina u postupku stjecanja nekretnina u staroj gradskoj jezgri Općine Kreševo donose se na temelju Odluke o pokretanju postupka stjecanja nekretnina, kojom je predviđeno raspisivanje javnog poziva i provođenje postupka prikupljanja i ocjenjivanja prijave vlasnika nekretnina.

Cilj donošenja ovih kriterija je osigurati transparentan, objektivan i pravno utemeljen postupak odabira nekretnina, imajući u vidu da Općina Kreševo, zbog ograničenih financijskih sredstava, neće biti u mogućnosti pristupiti kupnji svih ponuđenih nekretnina, već će kupnju vršiti postupno, sukladno raspoloživim sredstvima.

Kriterijima je utvrđeno da u postupku mogu sudjelovati isključivo nekretnine s uređenim imovinsko-pravnim odnosima, pri čemu se provjera tih uvjeta vrši uvidom u službene evidencije po službenoj dužnosti, kao i na temelju izjave podnositelja prijave.

U slučaju suvlasništva, omogućeno je podnošenje prijave od strane jednog suvlasnika u ime svih, uz obvezu dostavljanja suglasnosti ostalih suvlasnika. Time se postupak pojednostavljuje za podnositelje, uz istodobno osiguranje pravne sigurnosti, budući da se prije donošenja odluke o kupnji mora pribaviti suglasnost svih suvlasnika.

Kriterijima bodovanja posebno se vrednuje stanje objekta, s naglaskom na objekte u lošijem stanju, radi sprječavanja daljnjeg propadanja i očuvanja kulturno-povijesne baštine stare gradske jezgre. Također se uzima u obzir lokacijski značaj nekretnine, kao i njezin status zaštite u okviru nacionalnog spomenika ili zone zaštite.

Radi osiguranja objektivnosti postupka, predviđena je obveza Povjerenstva da izvrši neposredni uvid na terenu za svaku prijavljenu nekretninu te na temelju utvrđenog činjeničnog stanja izvrši bodovanje.

Na temelju ostvarenih bodova formira se rang lista nekretnina, koja predstavlja osnovu za donošenje odluka o kupnji. Općina Kreševo pristupa kupnji nekretnina prema redosljedu s rang liste, u skladu s raspoloživim financijskim sredstvima.

Istodobno, kriterijima je propisano da rang lista ne predstavlja obvezu kupnje, te da Općina Kreševo zadržava diskrecijsko pravo da ne pristupi kupnji određene nekretnine ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina vršit će se isključivo za nekretnine koje budu odabrane za kupnju, neposredno prije zaključenja pravnog posla, čime se osigurava realno utvrđivanje vrijednosti u trenutku kupnje.

Rang lista ima ograničeno razdoblje važenja od 24 mjeseca, uz mogućnost produženja, čime se osigurava fleksibilnost u provedbi postupka.

Donošenjem ovih kriterija stvaraju se uvjeti za sustavan, transparentan i učinkovit pristup rješavanju pitanja zapuštenih objekata u staroj gradskoj jezgri, očuvanje kulturno-povijesne baštine te unapređenje razvoja Općine Kreševo.

Ovi kriteriji objavit će se na službenoj internetskoj stranici i oglasnoj ploči Općine Kreševo, te će se pohraniti u pismohrani Općine Kreševo.

OPĆINSKI NAČELNIK
Boris Marić

