



POVJERENSTVO ZA ODLUČIVANJE O
SUKOBU INTERESA

REPUBLIKA HRVATSKA

Broj: 711-I- 872-M-66/16-05-17

Zagreb, 10. svibnja 2016.

Povjerenstvo za odlučivanje o sukobu interesa (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na temelju članka 30. stavka 1. podstavka 2. Zakona o sprječavanju sukoba interesa („Narodne novine“ broj 26/11., 12/12., 126/12., 48/13. i 57/15., u daljnjem tekstu: ZSSI), **na zahtjev dužnosnika Alena Andreškića, općinskog načelnika Općine Lopar**, na 137. sjednici održanoj 10. svibnja 2016.g., daje sljedeće

MIŠLJENJE

Dužnosnik Alen Andreškić, ne može u ime Općine Lopar, kao prodavatelja, sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnina u vlasništvu Općine Lopar u kojem se na strani kupca pojavljuje njegov brat ili druga interesno povezana osoba. Dužnosnik je dužan zatražiti od Općinskog vijeća Općine Lopar da njegova zamjenika ili neku drugu osobu ovlasti za potpisivanje navedenog ugovora te je dužan izuzeti se i od svih drugih eventualnih radnji u izvršavanju preuzetih ugovornih prava i obveza povodom prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Lopar njegovom bratu ili drugoj povezanoj osobi.

Općina Lopar, može kao prodavatelj sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnina u vlasništvu Općine Lopar s bratom dužnosnika, ukoliko se ugovor sklapa u skladu sa svim objavljenim uvjetima javnog natječaja u odnosu na kupoprodajnu cijenu, način i rokove sklapanja ugovora i plaćanja te drugim obvezama kupca i s njima povezanim pravima prodavatelja.

Obrazloženje

Zahtjev za davanjem mišljenja Povjerenstva podnio je Alen Andreškić, općinski načelnik Općine Lopar. U knjigama ulazne pošte zahtjev je zaprimljen pod poslovnim brojem: 711-U-1599-M-66/16-01-1 dana 24. veljače 2016.g., povodom kojeg se vodi predmet broj M-66/16. Člankom 3. stavkom 1. podstavkom 43. ZSSI-a propisano je da su gradonačelnici, općinski načelnici i njihovi zamjenici dužnosnici u smislu navedenog Zakona. Člankom 6. stavkom 1. i stavkom 2. ZSSI-a, propisano je da su dužnosnici dužni u slučaju dvojbe je li neko ponašanje u skladu s načelima javnih dužnosti zatražiti mišljenje Povjerenstva koje je potom dužno na zahtjev dužnosnika dati obrazloženo mišljenje u roku od 15 dana od dana primitka zahtjeva.

U zahtjevu dužnosnik navodi da je Općina Lopar provela natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Lopar te da je brat dužnosnika podnio ponudu za kupnju jedne od ponuđenih nekretnina. Nadalje se navodi da je Općinsko vijeće Općine Lopar prihvatilo navedenu ponudu kao potpunu i pravovaljanu, a ugovor o kupoprodaji nije sklopljen jer je prethodno sklapanju provedena parcelacija nekretnine. Dužnosnik traži mišljenje Povjerenstva može li na temelju ovlaštenja Općinskog vijeća Općine Lopar kao općinski načelnik potpisati ugovor o kupoprodaji kojim se preuzima obveza prodaje nekretnine u vlasništvu Općine Lopar dužnosnikovom bratu.

Na temelju zahtjeva Povjerenstva, dužnosnik je dopisom koji je u knjigama ulazne pošte Povjerenstva zaprimljen pod brojem 711-U-2716-M-66/16-04-1 dana 28. travnja 2016.g. dostavio dokumentaciju koja se odnosi na provedbu javnog natječaja prodaje nekretnina u vlasništvu Općine Lopar u dijelu koji se odnosi na otkup navedenih nekretnina od povezane osobe dužnosnika koja obuhvaća dokaz o objavi teksta javnog natječaja u Novom Listu dana 6. listopada 2011.g., Odluku o izboru članova Odbora za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar od 4. prosinca 2009.g., presliku ponude Olivera Andreškića od 20. listopada 2011.g, Zapisnik sa sjednice Odbora za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar održanog dana 9. prosinca 2011.g., Odluku o prihvaćanju ponuda Općinskog vijeća Općine Lopar klasa: 023-05/11-01/11, ur.broj: 2169/02-01/11-06-04 od 20. prosinca 2011.g. te nacrt Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 19. prosinca 2011.g.

U dnevniku „Novi list“ dana 6. listopada 2011.g. na temelju odredbi članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/02., 76/06., 141/06., 146/08., 38/09. i 158/09.), članka 32. stavka 1. točka 6. Statuta Općine Lopar („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 27/09. i 35/09.) i članka 2. Odluke o izboru članova Odbora za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar („Službene novine Primorsko-goranske županije“ br. 49/09) općinski načelnik Općine Lopar objavio je javni natječaj za prodaju nekretnina.

Pod točkom 4. navedenog Javnog natječaja navodi se nekretnina označena kao dio k.č. 5314, u naravi pašnjak sa 6419 m² iz zk ul. br. 2628 k.o. Lopar, početna cijena iznosi 1073,00 kn po m² prema procjeni sudskog vještaka i odluci Odbora za kupnju i prodaju nekretnina, a prodaju se u svrhu formiranja okućnice. Navodi se da je natječaj otvoren 15 dana od dana objave u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Općine Lopar i internetskoj stranici Općine Lopar te da se pisane ponude dostavljaju u zatvorenoj omotnici na adresu: Općina Lopar, Lopar 289a, 51281 Lopar s obveznom naznakom „NE OTVARAJ - ZA NATJEČAJ KUPOPRODAJA NEKRETNINA“. Sve informacije, pojašnjenja natječaja, skice i potpun tekst natječaja mogu se dobiti u Općini Lopar te na službenoj internetskoj stranici Općine Lopar. Na službenoj internetskoj stranici Općine Lopar objavljen je potpuni tekst natječaja u odnosu na k.č. 5314 gdje se navodi da se navedena nekretnina, u naravi pašnjak sa 6419 m² upisana u zk ul. br. 2628 k.o. Lopar prodaje u dijelovima, i to:

- dio u površini od 190 m² (na skici označen brojem 1), dio u površini od 163m² (na skici označen brojem 2), dio u površini od 139m² (na skici označen brojem 3), dio u površini od 98m² (na skici označen brojem 4) te dio u površini od 280m² (na skici označen brojem 5) te da je skica sastavni dio natječaja. Navodi se da će se prema prihvaćenim ponudama izvršiti parcelacija o trošku ponuđača. Po parcelaciji zemljišta, Aneksom ugovora definirat će se novonastale čestice te dozvoliti uknjižba na istima. Početna cijena iznosi =1073,00 kn/m² (procjena sudskog vještaka i odluka odbora za kupnju i prodaju nekretnina).

Uvjeti prodaje navedeni u objavljenom javnom natječaju su prikupljanje zatvorenih pisanih ponuda s jasnim navođenjem čestice na koju se ponuda odnosi, uplaćena jamčevina u iznosu od 30% od početne cijene, u korist žiro računa Općine Lopar, pri čemu se sudionicima natječaja jamčevina vraća u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru ponude, a ponuđaču čija ponuda bude prihvaćena jamčevina se uračunava u ukupnu cijenu nekretnine. U slučaju da ponuđač čija ponuda bude prihvaćena odustane od kupnje, gubi pravo na povrat jamčevine. Kao daljnji uvjeti navode se troškovi vezani za kupoprodajni ugovor (procjena vrijednosti nekretnine, ovjera, porez na promet nekretnina i sl.) koji padaju na teret kupca i **obveza sklapanja kupoprodajnog ugovora u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti o donošenju odluke o prihvatu ponude** te uplata 30% ukupne cijene nekretnine, a preostalih 40% ukupne cijene nekretnine po uknjižbi prava vlasništva na istoj. Navodi se da ponuda mora sadržavati podatke o natjecatelju (za fizičke osobe ime i prezime, prebivalište, presliku osobne iskaznice, a za pravne osobe izvadak iz sudskog registra u izvorniku ili ovjerenu presliku), dokaz o uplaćenju jamčevine, iznos ponuđene cijene i broj bankovnog računa radi povrata jamčevine.

Općinsko vijeće Općine Lopar donijelo je 30. studenoga 2009.g. Odluku o izboru članova Odbora za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar kojom se osniva navedeni Odbor, a jedan od petero izabраниh članova Odbora je Alen Andreškić. Navedena Odluka donijeta je na temelju članka 32. Statuta Općine Lopar koji je propisivao da Općinsko vijeće Općine Lopar imenuje i razrješava i druge osobe određene zakonom, Statutom i posebnim odlukama Općinskog vijeća. Navedenim člankom Statuta koji je bio na snazi u vrijeme donošenja predmetne Odluke bilo je propisano da Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina Općine Lopar čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 kuna.

Važećim člankom 19. Statuta Općine Lopar („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 13/13.) propisano je da Općinsko vijeće Općine Lopar odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina Općine čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnine i nekretnine, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000,00 kuna.

Nadalje, člankom 37. podstavkom 5. istog Statuta propisano je da općinski načelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina i raspolaganju ostalom imovinom Općine čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina odnosno raspolaganju ostalom imovinom, u skladu s Zakonom, ovim Statutom i posebnim propisima. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u općinskom proračunu.

Dužnosnikov brat dostavio je svoju ponudu **20. listopada 2011.g.** za otkup dijela navedene nekretnine koji u površini iznosi 163m² (na skici označen brojem 2) s ponuđenom cijenom od 1.073,00 kn po m², uz fotokopiju osobne iskaznice, bankovne kartice te dokaza o uplaćenju jamčevini.

U Zapisniku sa sjednice Odbora za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar održane **9. prosinca 2011.g.** na kojoj su bili prisutni članovi Alen Andreškić, Frane Gabrić, Damir Paraić i Dalibor Jakuc te Marijana Protulipac Tomičić u svojstvu voditelja zapisnika navodi se da je predmet sastanka prikupljanje ponuda za prodaju nekretnina sukladno natječaju provedenom od 6. listopada 2011.g. do 21. listopada 2011.g. Navodi se da je za kupnju dijela k.č. 5314, u naravi pašnjak za dio površine 163 m² pristigla ponuda dužnosnikova brata kao jedinog ponuditelja na iznos od 1.073,00 kn po m² površine, da je ponuda potpuna i prihvatljiva te da će se prijedlog o prihvaćanju ponude uputiti Općinskom vijeću Općine Lopar. U Zapisniku se navodi da se Alen Andreškić izuzima od donošenja odluke obzirom da je ponuditelj njegov brat.

Općinsko vijeće Općine Lopar donijelo je 19. prosinca 2011.g. Odluku o prihvaćanju ponuda na temelju prijedloga Odbora za kupnju i prodaju nekretnina kojom Odlukom se pod točkom II. navodi da je Odbor za kupnju i prodaju nekretnina dostavio prijedlog prihvaćanja ponuda koji sadrži i prijedlog prihvaćanja ponude dužnosnikova brata za kupnju dijela nekretnine k.č. 5314, u naravi pašnjak površine 6419 m², upisane u zk.ul.broj. 2628, k.o. Lopar, u površini od 163 m² (skica broj 2). Točkom III. navedene Odluke prihvaća se prijedlog Odbora za kupnju i prodaju nekretnina te se ovlašćuje općinskog načelnika Alena Andrešića da u ime Općine Lopar sklopi predugovor o kupoprodaji nekretnina, a kasnije i ugovor o kupoprodaji nekretnina za nekretnine iz iste Odluke.

Iz dostavljenog **nacrta Predugovora o kupoprodaji nekretnine** proizlazi da će dužnosnik kao općinski načelnik na temelju ovlaštenja Općinskog vijeća Općine Lopar od **19. prosinca 2011.g.** u ime Općine Lopar kao prodavatelja, sklopiti Predugovor o kupoprodaji nekretnine sa svojim bratom, kao kupcem. Člankom 1. navedenog Predugovora preuzela bi se obveza sklapanja glavnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine za navedenu nekretninu sukladno provedenom natječaju nakon provedbe parcelacijskog elaborata u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rabu.

Člankom 2. Predugovora utvrđuje se da u skladu s provedenim natječajem ukupna kupoprodajna cijena iznosi 174.849,00 kn, pri čemu se utvrđuje da se iznos od 52.469,70 kn uplaćen na ime jamčevine uračunava u kupoprodajnu cijenu, a **prvi obrok u iznosu od 52.469,70 kn kupac bi se obvezao isplatiti prodavatelju odmah po potpisivanju navedenog Predugovora**, a preostali iznos od 69.959,60 kn po provedbi parcelacijskog elaborata u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Rabu, odnosno po potpisivanju Ugovora o kupoprodaji. Člankom 3. Predugovora obvezao bi se kupac platiti troškove sastavljanja Predugovora i troškove izrade parcelacijskog elaborata.

Člankom 2. stavkom 1. ZSSI-a propisano je da u obnašanju javne dužnosti dužnosnici ne smiju staviti svoj privatni interes iznad javnog. Stavkom 2. istog članka ZSSI-a propisano je da sukob interesa postoji kada su privatni interesi dužnosnika u suprotnosti s javnim interesom, a posebice kada privatni interes dužnosnika utječe na njegovu nepristranost u obavljanju javne dužnosti ili se osnovano može smatrati da privatni interes dužnosnika utječe na njegovu nepristranost u obavljanju javne dužnosti ili privatni interes dužnosnika može utjecati na njegovu nepristranost u obavljanju javne dužnosti.

Člankom 4. stavkom 3. ZSSI-a propisano je da se poslovni odnos u smislu ZSSI-a odnosi na ugovore o javnoj nabavi, državne potpore i druge oblike stjecanja sredstava od tijela javne vlasti, na koncesije i ugovore javno-privatnog partnerstva, osim državnih potpora u slučaju elementarnih nepogoda. Stavkom 5. istog članka ZSSI-a propisano je da su povezane osobe u smislu ZSSI-a braćni ili izvanbraćni drug dužnosnika, njegovi srodnici po krvi u uspravnoj lozi, braća i sestre dužnosnika te posvojitelj, odnosno posvojenik dužnosnika te ostale osobe koje se prema drugim osnovama i okolnostima opravdano mogu smatrati interesno povezanim s dužnosnikom.

Člankom 5. ZSSI-a propisano je da dužnosnici u obnašanju javnih dužnosti moraju postupati časno, pošteno, savjesno, odgovorno i nepristrano čuvajući vlastitu vjerodostojnost i dostojanstvo povjerene im dužnosti.

Iz prikupljenih podataka i dokumentacije proizlazi da je u uvjetima javnog natječaja propisano da je ponuditelj uz ponudu dužan u korist računa Općine Lopar uplatiti iznos jamčevine u visini od 30% početne cijene, zatim da troškovi vezani za kupoprodajni ugovor (procjena vrijednosti nekretnina, ovjera, porez na promet nekretnina i sl.) padaju na teret kupca te je **kupac dužan sklopiti ugovor o kupoprodaji u roku od 15 dana nakon primitka obavijesti o donošenju odluke o prihvatu ponude** i uplatiti 30% od ukupne cijene, a ostalih 40% nakon uknjižbe prava vlasništva na istoj.

Zaprimljene ponude sa stajališta njihove potpunosti, pravodobnosti i prihvatljivosti razmatrao je u prosincu 2011.g. na svojoj sjednici Odbor za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar čiji je dužnosnik član te je na osnovi analize ponude i druge dokumentacije navedeni Odbor upućivao dokumentaciju Općinskom vijeću Općine Lopar s prijedlogom da se ponuda prihvati.

Jedinu ponudu za kupnju dijela nekretnine k.č. 5314 u naravi pašnjak površine upisane u zk.ul.broj. 2628, k.o. Lopar, za dio nekretnine površine od 163 m2 (skica broj 2) dostavila je fizička osoba brat dužnosnika, odnosno s njim povezana osoba u smislu članka 4. stavka 5. ZSSI-a. Navedenu ponudu kojoj je priložen dokaz o uplati jamčevine Odbor za kupnju i prodaju nekretnina Općine Lopar ocijenio je potpunom i prihvatljivom s napomenom da će se Općinskom vijeću Općine Lopar predložiti njezino prihvaćanje. Općinsko vijeće Općine Lopar Odlukom od **20. prosinca 2011.g.** prihvatilo je navedenu ponudu povodom prijedloga Odbora za kupnju i prodaju nekretnina. U razdoblju od 2011.g. do danas nije sklopljen predugovor niti ugovor o kupoprodaji nekretnina.

U cilju zaštite integriteta, objektivnosti, nepristranosti i transparentnosti u obnašanju javnih dužnosti u situaciji u kojoj privatni interesi brata dužnosnika mogu biti u suprotnosti s javnim te kako bi se otklonila svaka sumnja da je dužnosnik koristio obnašanje dužnosti u svrhu postizanja probitka povezane osobe i radi zaštite povjerenja građana, dužnosnik je dužan od Općinskog vijeća Općine Lopar zatražiti da ovlasti drugu osobu za sklapanje ugovora u ime Općine Lopar s bratom dužnosnika. Dužnosnik je dužan izuzeti se i od poduzimanja svih drugih radnji koje na bilo koji način proizlaze iz izvršavanja prava i obveza po navedenom ugovoru za koje može ovlastiti svog zamjenika.

S obzirom na propisane uvjete natječaja, ukazuje se da ugovor o prodaji nekretnina Općine Lopar mora biti skladan propisanim uvjetima, kao i istovjetnim postupanjem Općine Lopar prema bratu dužnosnika kao kupcu u odnosu na ostale kupce koji su stekli nekretnine Općine Lopar u istom javnom natječaju.

Slijedom navedenoga, Povjerenstvo je dalo mišljenje kako je navedeno u izreci ovoga akta.

2

PREDSJEDNICA POVJERENSTVA
 Dalija Orešković, dipl. iur.


Dostaviti:

1. Dužnosnik Alen Andreškić, elektronička dostava
2. Objava na internetskoj stranici Povjerenstva
3. Pismohrana