

Zagreb, 15. siječnja 2013.

Poštovani gospodin

**Orsat Miljenić
ministar pravosuđa**

**Dežmanova 10
10000 Zagreb**

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

- dostavlja se

Poštovani,

Udruga gradova u Republici Hrvatskoj izradila je Prijedlog izmjena i dopuna Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojima se predlažu konkretne izmjene zakonskih odredaba koje će jedinicama omogućiti kvalitetnije, brže i svrsishodnije raspolaganje vlastitom imovinom, a pri tome će zakonitost postupanja biti zajamčena. Predloženim se odredbama predviđaju izuzeci u provedbi natječaja kad se radi o nekretninama u vlasništvu lokalnih jedinica, a korisnici su striktno zakonom određeni. Nadalje, jedinicama se omogućuje prodaja zemljišta po tržišnoj cijeni, ali bez provedbe natječaja u slučaju postojanja suvlasničke zajednice, kada se radi o zamjeni nekretnina, u slučajevima razrješavanja spornih imovinsko pravnih odnosa između jedinica i trećih osoba, odnosno u slučajevima kada su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju, kada je riječ o izgradnji plinovoda i toplovoda, a investitor izgradnje plinovoda ili toplovoda je tvrtka koja ima koncesiju na distribuciji plina na području jedinice te u nekim daljnjim situacijama kada je postupanje potrebno u javnom interesu, ubrzati i olakšati.

P R I J E D L O G
ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIMA PRAVIMA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske.

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI
ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA
PROISTEĆI

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao općim propisom u području vlasništva i drugih stvarnih prava, određen je opći način postupanja nadležnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pri raspolaganju imovinom. Ovim Zakonom je određeno da nekretninu u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

Propisane su i određene iznimke od utvrđenog općeg pravila u slučajevima kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Također, ovim Zakonom otvorena je mogućnost da zemljište u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, tijela nadležna za njihovo raspolaganje, mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, u dva određena slučaja i to:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Pravni poslovi sklopljeni protivno ovim odredbama ništetni su pa su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezne provoditi natječaje za raspolaganje imovinom kod zamjene nekretnina, razvrgnuća suvlasničke zajednice, dodjele nekretnina udrugama koje su korisnici lokalnog proračuna i drugim slučajevima, samo stoga da se zadovolji zakonska forma te da se izbjegne poništavanje ugovora o raspolaganju imovinom jedinica lokalne samouprave.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom i Uredbom o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna, te drugim osobama, ovi oblici raspolaganja su izuzeti od obveze provedbe javnog natječaja i mogu se nekretnine prodati neposrednom pogodbom. Kako je člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju

pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se predlaže da se izmjenama i dopunama Zakona ova pitanja urede i u odnosu na imovinu u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Ocjenjuje se da provođenje ovoga Zakona neće iziskivati osiguranje zasebnih i dodatnih financijskih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Provedba ovoga Zakona neće iziskivati dodatna sredstava ni u proračunima općina, gradova i županija.

IV. TEKST ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJA SE MIJENJA

Tekst odredaba važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koja se mijenjaju dan je u privitku.

PRIJEDLOG ZAKON O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

Članak 1.

U Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/02, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 90/10) u članku 391. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daje na korištenje prostore u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna odnosno korisnicima proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i udrugama, na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti, o čemu sklapa ugovor o korištenju.“

Dosadašnji stavci 3., 4. i 5. postaju stavci 4., 5. i 6.

U istom članku, novom stavku 4. u podstavku 1. i podstavku 2. broj „20“ zamjenjuje se brojem „50“.

Iza podstavka 2. dodaju se novi podstavci 3., 4., 5. i 6. koje glase:

„ - u slučaju razrješavanja spornih imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i drugih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu), u slučajevima kada su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.,

- u slučaju izgradnje plinovoda ili toplovoda, kada je investitor izgradnje plinovoda ili toplovoda tvrtka koja ima koncesiju na distribuciji plina na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, a ne radi se o tvrtki u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,

- u slučaju izgradnje stanova iz programa socijalno poticane stanogradnje,

- u slučajevima određenim posebnim propisima.

Članak 2.

Iza članka 391. dodaju se novi članci 391a. i 391b. koji glase:

Članak 391a.

„Jedinica lokalne i područne(regionalne) samouprave raspolaže nekretninama u svom vlasništvu neposrednom pogodbom u slučaju:

- razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretninama između jedinice lokalne i područne(regionalne) samouprave i drugih osoba.
- osnivanja prava služnosti,
- u slučaju zamjene nekretnine, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Smatra se da je zamjena nekretnine u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i sl. „

Članka 391b.

„Jedinice lokalne i područne (samouprave) općim aktom uređuju postupak, uvjete i način raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.“

Članak 3.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Propisuje se da se obveza provedbe javnog natječaja i prodaja po tržišnoj cijeni ne odnosi na slučajeve kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daje na korištenje nekretnine u vlasništvu jedinice tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna, odnosno korisnicama proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice i udrugama, na njihov obrazloženi zahtjev, a koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti, o čemu sklapa ugovor o korištenju.

Dopunom stavka 4. omogućuje se jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave prodaja zemljišta po tržišnoj cijeni, ali bez provedbe natječaja u slučaju postojanja suvlasničke zajednice, u slučaju zamjene nekretnina, u slučajevima razrješavanja spornih imovinsko pravnih odnosa između jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kada su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl., u slučaju izgradnje plinovoda ili toplovoda, kada je investitor izgradnje plinovoda ili toplovoda tvrtka koja ima koncesiju na distribuciji plina na području jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koja nije tvrtka u pretežitom vlasništvu države i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u slučaju izgradnje stanova iz socijalno poticane stanogradnje i drugim posebnim propisima. Ujedno se odredba o veličini građevinske čestite koja se na zahtjev vlasnika zemljišta prodaje po

tržnoj cijeni za formiranje građevinske čestice usklađuje s odredbom članka 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12).

Uz članak 2.

Člankom 391a. uređuje se raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neposrednom pogodbom u slučajevima razvrgnuća suvlasničke zajednice, uspostave služnosti i zamjene nekretnina.

Člankom 391b. propisuje se obveza i pravo jedinice lokalne i područne (samouprave) da općim aktom uredi postupak, uvjete i način raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Uz članak 3.

Ovom se odredbom propisuje stupanje Zakona na snagu.

ODREDBA ZAKONA O VLASNIŠTVU I DRUGIM STVARNIM PRAVIMA

KOJA SE DOPUNJUJE

Članak 391.

(1) Nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno.

(2) Odredbe stavka 1. ovoga članka ne odnose se na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(3) Zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

– osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i

– osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

(4) Tržišna cijena iz stavka 3. ovoga članka je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave.

(5) Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni su.

Zaključno, jednako kao i uz izmjene Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, vjerujemo da ćete i u vezi s izmjenama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uvažiti argumentaciju Udruge gradova te inicirati izmjene navedenog propisa.

Uz poštovanje,

mr.sc.Vojko Obersnel



predsjednik Udruge gradova

O tome obavijest:

- 1. Gosp. Neven Mimica, potpredsjednik Vlade Republike Hrvatske,**
- 2. Gosp. Arsen Bauk, ministar uprave.**