



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD PAZIN
Gradonačelnik

KLASA: 940-01/18-01/02
URBROJ: 2163/01-01-01-18-2
Pazin, 19. ožujka 2018.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r predsjednika

Predmet: Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina.

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18.), Gradonačelnik Grada Pazina dana 19. ožujka 2018. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo svojim dopisom KLASA: 940-01/18-01/02, URBROJ: 2163/01-07-13-18-1 od 10. siječnja 2018. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina i upućuje predsjedniku Gradskog vijeća Grada Pazina na razmatranje i usvajanje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagat će Elvis Kliman, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka,
- Obrazloženje.

Dostaviti:

1. Predsjedniku Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo,
3. Arhiva – ovdje.



Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09. 150/11., 144/12., 19/13. i 123/17.), te članka 22. Statuta Grada Pazina («Službene novine Grada Pazina» broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18.), Gradsko vijeće Grada Pazina, na sjednici održanoj dana _____ 2018. godine, donosi

O D L U K U
o izmjenama i dopunama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja
imovinom u vlasništvu Grada Pazina

Članak 1.

U Odluci o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 21/09.) članak 4. mijenja se i glasi:

„Tržišna cijena nekretnina u smislu ove Odluke utvrđuje se procjembenim elaboratom kojeg izrađuje ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina ili ovlašteni sudski procjenitelj.

Knjigovodstvena vrijednost nekretnina za potrebe njihova evidentiranja u poslovnim knjigama Grada, osim procjembenim elaboratom iz stavka 1. ovog članka, može se evidentirati i na temelju procjene Povjerenstva za utvrđivanje knjigovodstvene vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada Pazina (dalje: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od tri člana, od kojih najmanje jedan član mora imati završen sveučilišni ili stručni studij građevinske ili arhitektonske struke.

Povjerenstvo imenuje rješenjem Gradonačelnik.

Mandat članova Povjerenstva traje četiri (4) godine.“

Članak 2.

U članku 13. stavka 3. na kraju stavka iza riječi „plaćanja kupoprodajne cijene.“ dodaje se tekst:

„U slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene obračunava se kamata u skladu s Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja.“

Članak 3.

Članak 14. mijenja se i glasi:

„Grad može nekretninama u svom vlasništvu raspolagati izravnom pogodbom ukoliko pravo vlasništva na nekretninama u njegovu vlasništvu 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 Grada, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana;

- osobe kojima je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice;

- osobe kojima je dio tog zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja;

- osobe kojima to zemljište čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Izravnom pogodbom Grad može svojim nekretninama raspolagati i u drugim slučajevima utvrđenim zakonom.“

Članak 4.

U članku 15. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Za osnovanu služnost, ukoliko nije drukčije definirano posebnim zakonom, plaća se naknada u visini utvrđenoj procjenom ovlaštenog sudskog vještaka odnosno procjenitelja ili definiranoj pozitivnim propisima.“

Iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

„Ne naplaćuje se osnivanje prava služnosti u slučajevima u kojima se uređuju odnosi u svrhu gradnje komunalne infrastrukture iz nadležnosti Grada Pazina.“

Članak 5.

Iza članka 18. dodaje se novi članak, koji glasi:

„ Članak 18a.

Razvrgnuće ili dioba suvlasničke zajednice nekretnina u vlasništvu Grada i drugih osoba, može se provesti na temelju sporazuma suvlasnika ili sudskim putem.

Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrgnuti geometrijskom diobom, isplatom vrijednosti suvlasničkog udjela ili civilnom diobom.

U slučaju da razvrgnućem suvlasničke zajednice pojedini suvlasnik dobiva u samovlasništvo nekretnine čija bi tržišna vrijednost bila manja od njegova udjela u tržišnoj vrijednosti istih, on ima pravo na isplatu razlike vrijednosti.

Odluku o razvrgnuću suvlasničke zajednice donosi, ovisno o vrijednosti suvlasničkog udjela Grada na nekretnini koja je predmet razvrgnuća, tijelo iz članka 2. ove Odluke.“

Članak 6.

Članak 21. mijenja se i glasi:

„Komisija za procjenu imovine prestaje postojati s danom stupanja na snagu ove Odluke“

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Lupoglav i Sv. Petar u Šumi.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednik
Gradskog vijeća
Davor Sloković

O b r a z l o ž e n j e

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina sadržana je u članku 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15. i 123/17.) i članku 22. Statuta Grada Pazina 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18.) kojima je određena nadležnost Gradskog vijeća za donošenje ovog akta.

Sadržaj Izmjena i dopuna Odluke

Za raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne samouprave mjerodavne su odredbe:

- Članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) – dalje: ZOVDSP, koji definira obvezu raspolaganja nekretninama putem javnog natječaja i definira izuzetke od navedenog;
- Članka 35. t. 8. ZOVDSP, kojim se propisuje da se na pravo vlasništva jedinice lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravna pravila o vlasništvu Republike Hrvatske (slijedom navedenog Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13., 18/16. i 89/17.), Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/2013.) i sl.;
- Članka 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13.) kojim se propisuje kada je jedinica lokalne samouprave dužna na zahtjev vlasnika zemljišta odnosno građevine prodati nekretnine bez provedbe javnog natječaja;
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15);
- Zakona o uređivanju imovinsko pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11.).

Promjene koje se predlažu ovim Izmjenama i dopunama najvećim dijelom predstavljaju usklađenje sa promjenama zakonskih propisa u ovom području.

Člankom 1. predloženih Izmjena i dopuna Odluke predlaže se izmjena članka 4. Odluke, na način da se vrši usklađenje sa propisima koji reguliraju načine procjene tržišnih cijena nekretnina na području Republike Hrvatske i definiraju osobe koje su ovlaštene izraditi procjembeni elaborat (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15.) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15.), i utvrđuje se da procjenu vrijednosti nekretnina za potrebe raspolaganja izrađuju ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina ili ovlašteni sudski procjenitelji, slijedom čega se van snage stavljaju odredbe o Komisiji za procjenu imovine Grada Pazina. Na prestanak rada navedene Komisije odnosi se i odredbe Članak 6. prijedloga Izmjena i dopuna.

Budući da u Republici Hrvatskoj državna i druga javno pravna tijela najvećim dijelom nemaju u svojim poslovnim knjigama evidentiranu vrijednost imovine, a u cilju da se ta imovina u što kraćem roku vrijednosno iskaže i prikaže u knjigovodstvu sačinjena je Uputa Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske čiji su obveznici proračunski i izvanproračunski korisnici državnog proračuna, proračunski i izvanproračunski korisnici proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te ostali korisnici državne imovine, a kojom se definira mogućnost da se ova imovina u poslovnim knjigama osim procjenom ovlaštenih vještaka može evidentirati i na temelju procjene radnog povjerenstva. Ovakva se procjena ne može koristiti za potrebe raspolaganja nekretninama, već služi isključivo za potrebe iskazivanja njezine vrijednosti u poslovnim knjigama. Radi naprijed navedenog u prijedlog izmjene i dopune Odluke uvrštene su odredbe o formiranju Povjerenstva za utvrđivanje knjigovodstvene vrijednosti nekretnina u vlasništvu Grada Pazina.

U članku 2. definirana je kamatna stopa koja se primjenjuje kod prodaje nekretnine obročnom otplatom na način da se ista vezuje uz kamatnu stopu propisanu Uredbom o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja („Narodne novine“, broj 52/13. i 94/14.), trenutno iznosi 4,5%.

U članku 3. prijedloga Odluke definirani su slučajevi kada Grad Pazin može nekretninama u svom vlasništvu raspolagati bez provedbe javnog natječaja, pri čemu je izvršeno usklađenje se člankom 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13. i 65/17.).

U članku 4. definirana je obveza plaćanja naknade za utvrđeno pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada. Navedeno iz razloga što je praksa pokazala da se u sve većoj mjeri traži ustanovljenje prava služnosti u korist drugih osoba (primjerice telekomunikacijski operateri), koje nisu na temelju Zakona o uređivanju imovinsko pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11.) oslobođene plaćanja naknade.

U članku 5. uređen je način provođenja postupka diobe nekretnina, što ranije nije bilo definirano Odlukom, sve s ciljem da se svim strankama zajamči jednako postupanje. Postupak diobe nekretnina uređen je u skladu s Uredbom o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Upravni odjel za komunalni sustav,
prostorno uređenje i graditeljstvo

Pregled odredbi Odluke o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 21/09.) koje se mijenjaju:

Članak 4.

Tržišnu cijenu imovine u smislu ove Odluke utvrđuje Komisija za procjenu imovine, koju imenuje Vijeće.

Iznimno, procjenu Komisije iz stavka 1. ovoga članka može zamijeniti procjena koju je za tu imovinu izradio ovlašteni sudski procjenitelj.

Komisija za procjenu imovine sastoji se od predsjednika i dva člana, te njihovih zamjenika.

Mandat članova komisije traje četiri (4) godine.“

Članak 13.

Natjecatelj koji je utvrđen najpovoljnijim ponuđačem dužan je pristupiti sklapanju kupoprodajnog ugovora najkasnije u roku od osam dana računajući od dana primitka obavijesti da je utvrđen najpovoljnijim ponuđačem.

Kupoprodajna cijena plaća se u cijelosti najkasnije u roku od 15 dana po sklapanju kupoprodajnog ugovora. Kupac stječe pravo uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama nakon što u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu.

Iznimno od stavka 2. ovoga članka tijelo koje donosi odluku o prodaji nekretnina može natječajem utvrditi da se kupoprodajna cijena plaća obročno, uz obavezu upisa tereta na nekretnini u korist Grada, a u visini kupoprodajne cijene ili utvrditi duži rok plaćanja kupoprodajne cijene.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku iz stavaka 1. ovoga članka ili ne uplati izlicitirani iznos kupoprodajne cijene u roku utvrđenom natječajem ili kod utvrđenog obročnog plaćanja ne plati više od tri uzastopne rate ili zatraži i dobije raskid ugovora, uplaćeni garantni polog neće mu se vratiti.

Ukoliko natjecatelj koji je utvrđen kao najpovoljniji odustane od ponude, pravo na kupnju nekretnine stječe natjecatelj sa sljedećim najvećim ponuđenim iznosom i dalje, prema visini ponuđenog iznosa ali pod uvjetom da unutar roka od 30 dana računajući od dana odustanka najpovoljnijeg natjecatelja prihvati najvišu izlicitiranu cijenu.

Članak 14.

Grad može nekretninama raspolagati izravnom pogodbom ukoliko pravo vlasništva na nekretninama u njegovom vlasništvu 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 Grada, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana;

- osobe kojima 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;

- osobe koje su na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradile građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje im do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obvežu da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Izravnom pogodbom Grad može svojim nekretninama raspolagati i u drugim slučajevima utvrđenim zakonom.

Članak 15.

Na zemljištu u vlasništvu Grada mogu se osnivati prava služnosti u korist vlasnika određene druge nekretnine ili u korist određene osobe.

Ugovor o ustanovljavanju prava služnosti na zemljištu sklapa Gradonačelnik ili od njega ovlaštena osoba, nakon što nadležno upravno tijelo Grada provede postupak u kojem će utvrditi je li zahtjev za ustanovljavanjem prava služnosti opravdan, da li se služnost mogla ustanoviti na drugi način koji bi nanio manje štete Gradu kao vlasniku zemljišta, te da li je ustanovljena služnost dovela do umanjenja vrijednosti zemljišta.

Ugovorom se može predvidjeti plaćanje naknade za osnovanu služnost. Visinu naknade zaključkom utvrđuje Gradonačelnik.

Članak 21.

Komisija za procjenu imovine i Natječajna komisija za promet imovinom u vlasništvu Grada imenovane od strane Gradskog poglavarstva Grada nastavljaju s radom sukladno odredbama iz ove Odluke do isteka mandata.