

Na temelju članka 55. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 94/2013), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 17. listopada 2013. godine donijela

UREDBU

O NAČINIMA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Uredbom uređuju se oblici i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Državni ured za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Državni ured) te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske.

Članak 2.

(1) Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u smislu ove Uredbe su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina,
- zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, te
- kupnja nekretnina u korist Republike Hrvatske.

(2) Ostali oblici raspolaganja nekretninama prema Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Zakon), uredit će se posebnom uredbom.

Članak 3.

(1) Državni ured će prije raspolaganja nekretninama u smislu članka 2. ove Uredbe, utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina, putem sudskog vještaka odabranog u skladu sa Zakonom.

(2) Sudski vještak iz stavka 1. ovog članka tržišnu vrijednost nekretnina iz ove Uredbe utvrđuje sukladno odredbama uredbe kojom se uređuje utvrđivanje tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prodaju se na sljedeće načine:

- javnim nadmetanjem,
- javnim prikupljanjem ponuda,
- kombinacijom načina iz alineja 1. i 2. ovog članka

– iznimno, bez javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda, u slučajevima propisanim Zakonom.

PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NADMETANJA I JAVNOG PRIKUPLJANJA PONUDA

Članak 5.

Odluku o prodaji na temelju javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, nakon što se po ovlaštenom sudskom vještaku utvrdi tržišna vrijednost nekretnina.

Članak 6.

Javni poziv za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda radi prodaje nekretnine Državni ured objavljuje u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu, na web-stranici Državnog ureda i na web-stranici Hrvatske gospodarske komore.

Članak 7.

Javni poziv za javno nadmetanje radi prodaje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje prijave, koji je 60 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web-stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore,
- mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju,
- odredbu do kojeg se trenutka Državnom uredu može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju,
- odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave u Državnom uredu, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponudenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.

Članak 8.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda, koji je 60 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web-stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu do kojeg se trenutka Državnom uredu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Državnom uredu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se nekretninama raspolaze u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom.

(2) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za prodaju stana u vlasništvu Republike Hrvatske, iznimno, može sadržavati i odredbu o pravu prvokupa od strane osobe koja se nalazi u njegovom neprekidnom poštenom posjedu duže od 10 godina do objave poziva.

Članak 9.

U javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članaka 7. i 8. ove Uredbe, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.),
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave koji ne smije biti stariji od 60 dana,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,

– izjavu ponuditelja, ovjerenu od javnog bilježnika, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,

– dokaz o vremenu korištenja stana sukladno članku 8. stavku 2. ove Uredbe, kada se ponuda dostavlja za kupnju stana.

Članak 10.

(1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu kako slijedi:

– za nekretnine čija je početna cijena do 1.000.000,00 kuna, u iznosu od 10% utvrđene početne cijene,

– za nekretnine čija je početna cijena veća od 1.000.000,00 kuna do 100.000.000,00 kuna, u iznosu od 5% utvrđene početne cijene,

– za nekretnine čija je početna cijena veća od 100.000.000,00 kuna, u iznosu od 2% utvrđene početne cijene.

(2) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Državni ured će vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 11.

(1) Predstojnik Državnog ureda će iz redova državnih službenika Državnog ureda imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, vezano za prodaje nekretnina.

(2) U Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka, po ocjenjenoj potrebi mogu se imenovati i druge osobe, odnosno predstavnici drugih tijela.

(3) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove javnog nadmetanja, poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom nadmetanju i zapisnik o otvaranju ponuda, te prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju dostavlja predstojniku Državnog ureda koji će odlučiti o prijedlogu ili dostaviti prijedlog i dokumentaciju tijelu nadležnom sukladno odredbama Zakona.

Članak 12.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja odnosno javnog prikupljanja ponuda.

(2) U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

(3) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

(4) Uvjeti navedeni u staccima 1., 2. i 3. ovog članka odnose se na prodaju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Državni ured, a objavit će se u javnom pozivu za prodaju nekretnine.

Članak 13.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Republike Hrvatske sklopit će predstojnik Državnog ureda, osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama Zakona nije drukčije određeno, u roku od 30 dana od pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.

Članak 14.

(1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

(2) Kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Državni ured izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 15.

(1) U slučaju da nitko ne podnese ponudu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ne dostavi ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Državni ured će još jedanput ponoviti natječaj s istom početnom cijenom.

(2) Ako se niti po sljedećem javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, nekretnina ne proda, predstojnik Državnog ureda će o neuspjeloj prodaji obavijestiti Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(3) Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može donijeti odluku o sniženju početne cijene, plaćanju cijene u obrocima do određenog roka ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva.

RASPOLAGANJE BEZ JAVNOG NADMETANJA I JAVNOG PRIKUPLJANJA PONUDA

Članak 16.

(1) Nekretnine se mogu, iznimno, prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni, jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Članak 17.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni:

– ako se radi o nekretnini na kojoj se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku,

– 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,

– 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, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Republika Hrvatska upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,

– osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,

– osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske duže od pet godina, a koja s Republikom Hrvatskom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu i koja redovito podmiruje dospjele najamnine, odnosno zakupnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom.

Članak 18.

Nekretnine se, iznimno mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda i po tržišnoj cijeni, u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima (primjerice u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje).

III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 19.

(1) Suvlasnička zajednica nekretnina između Republike Hrvatske i drugih osoba na građevinskom zemljištu, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima, a kojima upravlja i raspolaže Državni ured razvrnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće.

(2) Suvlasnička zajednica nekretnina iz stavka 1. ovog članka može se razvrnuti isplatom po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Republiku Hrvatsku.

(3) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrnuća donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Republike Hrvatske, a ugovor o razvrgnuću u ime Republike Hrvatske sklapa predstojnik Državnog ureda, ako odlukom o razvrgnuću nije drukčije određeno.

(4) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovog članka, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom članka 3. ove Uredbe.

IV. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 20.

(1) Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, u svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(2) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina, a po prethodno pribavljenom mišljenju središnjeg tijela državne uprave nadležnog s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže zamjena i ministarstva financija, tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona posebnom odlukom utvrđuje da je takav način raspolaganja u gospodarskom interesu Republike Hrvatske.

(3) Prije donošenja odluke o zamjeni u smislu stavka 1. ovog članka koju donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom članka 3. ove Uredbe.

(4) Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa predstojnik Državnog ureda, ukoliko odlukom tijela nadležnog prema Zakonu nije drukčije određeno.

V. KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 21.

(1) Kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske vrši se na temelju obrazloženog prijedloga tijela državne uprave ili drugog korisnika državnog proračuna, koje je dužno prethodno osigurati sredstva na poziciji državnog proračuna.

(2) Prije kupnje nekretnine u svrhe iz stavka 1. ovog članka obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u skladu s odredbom članka 3. ove Uredbe.

(3) Odluku o kupnji nekretnine u svrhe iz stavka 1. ovog članka donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona ovisno o vrijednosti nekretnine, a kupoprodajni ugovor sklapa predstojnik Državnog ureda, ukoliko odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama Zakona nije drukčije određeno.

Članak 22.

(1) U slučajevima kad na temelju posebnoga zakona Republika Hrvatska ima pravo prvokupa na nekretninama, Državni ured je dužan prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa, a po pribavljenom mišljenju i preporuci nadležnog tijela o korištenju pravom prvokupa, obaviti procjenu vrijednosti nekretnine na odgovarajući način, kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Tijelo nadležno sukladno Zakonu ne može, koristeći pravo prvokupa, kupiti nekretninu po cijeni većoj od tržišne cijene.

(3) Iznimno od stavka 2. ovog članka, Vlada Republike Hrvatske u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene, kada ocijeni da je to u interesu Republike Hrvatske.

Članak 23.

Sve troškove u postupku raspolaganja nekretninama iz ove Uredbe snosi kupac, odnosno podnositelj zahtjeva.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

U ime Republike Hrvatske sve ugovore koji se trebaju zaključiti temeljem odluka o prodaji, razvrgnuću suvlasničkih zajednica na nekretninama, zamjeni ili kupnji nekretnina, a koje su do stupanja na snagu ove Uredbe donijeli Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije za upravljanje državnom imovinom i ravnatelj Agencije za upravljanje državnom imovinom, sklopit će predstojnik Državnog ureda.

Članak 25.

Državni ured je dužan prije sklapanja pravnog posla o stjecanju ili otuđenju nekretnina sukladno odredbama ove Uredbe, pribaviti od nadležnoga državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti toga pravnog posla.

Članak 26.

Na dan stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 55/2011).

Članak 27.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa: 022-03/13-03/111

Urbroj: 50301-09/09-13-3

Zagreb, 17. listopada 2013.

Predsjednik

Zoran Milanović, v.

r.