

Na temelju članka 43. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 145/10) Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj \_\_\_\_\_2011. donijela je

**UREDBU  
O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Uredbom propisuje se način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, određivanje početne i tržišne cijene, sklapanje ugovora i izvršavanje ugovornih obveza, razvrgnuće suvlasništva na nekretninama u suvlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba, te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske, a kojima upravlja Agencija za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu Agencija).

Članak 2.

Oblici raspolaganja po ovoj Uredbi su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske;
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba.
- zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba;
- kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske;

Ostali oblici raspolaganja nekretninama iz članka 39. stavka 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom urediti će se posebnom uredbom.

Članak 3.

Agencija sastavlja popis nekretnina kojima će se raspolagati sukladno odredbama ove Uredbe. Popis se može po potrebi mijenjati i dopunjavati.

Za sve nekretnine koje se nalaze na popisu za raspolaganje prilažu se dokazi da je Republika Hrvatska vlasnica nekretnina (dokazi o zemljišnoknjižnom vlasništvu ili izvanknjižnom vlasništvu), te kopija katastarskog plana, koji su sastavni dio popisa.

Članak 4.

Agencija će na temelju Zakona o javnoj nabavi odabrati sudske vještake s liste stalnih sudskih vještaka koji će utvrđivati početnu i tržišnu cijenu nekretnina.

Vještaci će se izabrati na rok od 4 godine.

Članak 5.

Tržišna vrijednost nekretnina kojima se raspoložuje temeljem ove Uredbe je vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

Početna cijena nekretnina je cijena izražena u novcu na temelju vještačenja ovlaštenog sudskog vještaka, izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnog natjecanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) u kombinaciji s još jednom od sljedećih metoda procjene:

- metoda vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda);
- troškovna metoda, a sukladno pravilima struke.

#### Članak 6.

Agencija je dužna 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.

## II. PRODAJA NEKRETNINA

#### Članak 7.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prodaju se javnim natječajem i to: javnim nadmetanjem ili javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

### PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

#### Članak 8.

Nakon što vještak provede vještačenje i utvrdi početnu odnosno tržišnu cijenu, odluku o raspolaganju, načinu raspolaganja, uvjetima natječaja i odluku o početnoj cijeni, ovisno o vrijednosti nekretnine, donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Upravnog vijeća Agencije, odnosno Upravno vijeće na prijedlog ravnatelja Agencije odnosno ravnatelj, a sukladno članku 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom.

#### Članak 9.

Oglas o javnom nadmetanju odnosno javnom prikupljanju ponuda objavit će se u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu, na web stranici Agencije i na web stranici Hrvatske gospodarske komore. Rok za podnošenje prijave odnosno ponude računa se od dana objave oglasa u dnevnom listu, a to će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju u lokalnom listu i na web stranicama.

#### Članak 10.

Oglas o javnom natječaju sadrži:

1. U slučaju kad se provodi javno nadmetanje
  - opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine
  - 
  - i zemljišnoknjižnih podataka);
  - početnu cijenu nekretnine;
  - rok za podnošenje prijave koji ne može biti kraći od 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu;
  - visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje;
  - obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web stranicama Agencije i Hrvatske gospodarske komore;
  - mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja;
  - odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom nadmetanju;
  - odredbu do kojeg se trenutka Agenciji može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju;

- odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave u Agenciji, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom;
- odredbu o tome tko se smatra najboljim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja
- odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji je odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan 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 ugovora.

## 2. U slučaju kad se radi o javnom prikupljanju ponuda:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka);
- početnu cijenu nekretnine;
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu;
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje;
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web stranicama Agencije i Hrvatske gospodarske komore;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu o tome tko se smatra najboljim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja
- odredbu da prvi najbolji ponuditelj koji je odustane od ponude gubi pravo na jamčevinu
- odredbu do kojeg se trenutka Agenciji može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Agenciji, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom;
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora;

## Članak 11.

U oglasu o javnom natječaju uz navedeno u članku 9. 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 kojom se obvezuje da će u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o kupoprodaji na njegov trošak, zatim da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana računajući od dana otvaranja ponuda.

#### Članak 12.

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

- za nekretnine čija je početna vrijednost do 1.000.000,00 kn u iznosu od 10 % utvrđene početne vrijednosti;
- za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 1.000.000,00 kn do 100.000.000,00 kuna u iznosu od 5 % utvrđene početne vrijednosti;
- za nekretnine čija je početna vrijednost veća od 100.000.000,00 kuna u iznosu od 2 % utvrđene početne vrijednosti.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima Agencija će vratiti jamčevinu u roku od 8 dana od izvršenog odabira najpovoljnije ponude.

#### Članak 13.

Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije odnosno ravnatelj Agencije, zavisno od vrijednosti nekretnine, imenovat će povjerenstvo za provedbu javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda.

Povjerenstvo obavlja poslove javnog nadmetanja, poslove prikupljanja i otvaranja ponuda te sastavlja zapisnik o provedenom javnom nadmetanju i zapisnik o otvaranju ponuda te dostavlja prijedlog ravnatelju Agencije koji će odlučiti o prijedlogu ili dostaviti prijedlog i dokumentaciju tijelu koje je nadležno za donošenje odluke.

#### Članak 14.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najbolji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu.

Navedeno u stavcima 1., 2. i 3. ovog članka objavit će su javnom oglasu za prodaju nekretnine.

#### Članak 15.

Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije odnosno ravnatelj Agencije, ovisno o vrijednosti nekretnine, sklopit će u ime Republike Hrvatske ugovor s najboljim ponuditeljem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja, uz prethodno pribavljeno mišljenje državnog odvjetništva.

#### Članak 16.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Kupoprodajni ugovor sadrži odredbu da će Agencija izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek nakon plaćanja cjelokupne kupoprodajne cijene.

### Članak 17.

U slučaju da nitko ne podnese ponudu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ne daje ponudu, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Agencija će ponoviti natječaj s istom početnom cijenom još najviše dva puta.

Ako se niti na dva naknadna natječaja ne proda nekretnina, ravnatelj Agencije će za nekretnine koje je on ovlašten prodavati obavijestiti Upravno vijeće Agencije o neuspjeloj prodaji, a Upravno vijeće Agencije o neuspjeloj prodaji za nekretnine koje je ono ovlašteno prodavati obavijestit će Vladu Republike Hrvatske.

Vlada Republike Hrvatske može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili plaćanju cijene u obrocima do određenog roka za nekretnine kojima raspolaže Upravno vijeće, a Upravno vijeće može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili plaćanju cijene u obrocima do određenog roka za nekretnine kojima raspolaže ravnatelj Agencije.

Kod kupnje nekretnine uz obročnu otplatu u slučaju iz stavka 3. ovog članka, ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 (slovima: pet) godina.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje i nije promjenjiva, a obračunava se dekurzivnom metodom.

U slučaju obročne otplate iz stavka 3. ovog članka, Agencija će izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu tek nakon isplate posljednjeg obroka kupoprodajne cijene.

## RASPOLAGANJE NEPOSREDNOM POGODBOM

### Članak 18.

Nekretnine se mogu iznimno prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni jedinicama lokalne i 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 cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Smatra se da su nekretnine u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i sl.

### Članak 19.

Nekretnine se iznimno mogu prodati neposrednom pogodbom i po tržišnoj vrijednosti i u slučajevima iz članka 41. stavka 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom.

### Članak 20.

Iznimno, neposrednom pogodbom i po tržišnoj cijeni mogu se prodati nekretnine i u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trećih osoba (primjerice građenje na tuđem zemljištu i sl.), u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje po propisima o izvlaštenju i sl.

### **III. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE**

#### **Članak 21.**

Suvlasnička zajednica na nekretninama između Republike Hrvatske i drugih osoba razvrgnut će se fizičkom diobom kad je to moguće odnosno isplatom u slučajevima propisanim zakonom i po tržišnoj cijeni.

Iznimno, suvlasnička zajednica može se razvrgnuti isplatom i po tržišnoj cijeni i u slučajevima kad je fizička dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanim zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Republiku Hrvatsku.

Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi nadležno tijelo ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Republike Hrvatske, koje ujedno u ime Republike Hrvatske sklapa Ugovor o razvrgnuću.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovoga članka, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti nekretnine po odabranom ovlaštenom sudskom vještaku, na odgovarajući način kao kod prodaje nekretnina.

### **IV. ZAMJENA NEKRETNINA**

#### **Članak 22.**

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kad nadležno tijelo koje raspoláže nekretninama ocijeni da je takav način raspolaganja u interesu Republike Hrvatske.

Odluku o zamjeni nekretnina donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine, a koje ujedno u ime Republike Hrvatske sklapa Ugovor o zamjeni.

Prije donošenja odluke nadležnog tijela o zamjeni, izvršit će se procjenu nekretnina koje se zamjenjuju po odabranom ovlaštenom sudskom vještaku, na odgovarajući način kao kod prodaje nekretnina.

### **V. KUPNJA NEKRETNINA ZA KORIST REPUBLIKE HRVATSKE**

#### **Članak 23.**

Prije kupnje nekretnine za korist Republike Hrvatske Agencija će po odabranom ovlaštenom sudskom vještaku izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja se namjerava kupiti i to na odgovarajući način kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odluku o kupnji donosi tijelo ovisno o vrijednosti nekretnine koju se namjerava kupiti, a koje ujedno u ime Republike Hrvatske sklapa Ugovor o kupoprodaji.

Nekretnina se može kupiti na natječaju, a iznimno neposrednom pogodbom, odgovarajućom primjenom odredaba članka 18., 19. i 20. ove Uredbe .

Tijelo nadležno za kupnju ne može donijeti odluku o kupnji nekretnine po cijeni većoj od tržišne cijene.

#### Članak 24.

U slučajevima kad temeljem posebnog zakona Republika Hrvatska ima pravo prvokupa na nekretninama, Agencija je dužna prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa, a po pribavljenom mišljenju i preporuci nadležnog ministarstva o korištenju prava prvokupa, izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine na odgovarajući način kao kod prodaje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Nadležno tijelo ne može koristeći pravo prvokupa kupiti nekretninu po cijeni većoj od tržišne cijene.

Iznimno od stavka 2. ovoga članka Vlada Republike Hrvatske u slučajevima korištenja prava prvokupa može donijeti odluku o kupnji nekretnine i po cijeni većoj od tržišne cijene kad ocijeni da je to u interesu Republike Hrvatske.

### **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 25.

Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije, odnosno ravnatelj Agencije, ovisno o vrijednosti nekretnine, sklopit će u ime Republike Hrvatske sve ugovore koji nastanu na temelju ranijih Odluka o prodaji, razvrgnuću suvlasničke zajednice na nekretninama, zamjeni ili kupnji nekretnina, donesenih od strane Upravnog odbora Hrvatskog fonda za privatizaciju, Kolegija Središnjeg državnog ureda za upravljane državnom imovinom, Povjerenstva Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske, te Vlade Republike Hrvatske.

#### Članak 26.

Ova Uredba stupa na snagu osmog dana od dana objave u Narodnim novinama.

Klasa:  
Urbroj:  
Zagreb,

**PREDSJEDNICA**

**Jadranka Kosor, dipl. iur.**