

INFORMACIJA

PRAVILNIK O UVJETIMA, NAČINU I POSTUPKU GOSPODARENJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU HRVATSKOG FONDA ZA PRIVATIZACIJU

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama u vlasništvu Hrvatskog fonda za privatizaciju (u daljnjem tekstu: Fond), i to:

1. Prodaje nekretnina u vlasništvu Fonda;
2. Davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Fonda i poslovnih prostora danih na upravljanje Fondu temeljem posebnih propisa;
3. Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Fonda.

Pod nekretninama u smislu ovog Pravilnika smatra se:

- građevinska i druga zemljišta,
- stanovi i poslovni prostori,
- stambene i poslovne zgrade,
- garaže i pomoćne građevine,
- gospodarske zgrade i ostale nekretnine (kompleksi poslovne namjene, proizvodni, skladišni, i sl.)

Nekretnine u vlasništvu Fonda prodaju se putem postupka objave javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina i po tržišnoj cijeni, na način i pod uvjetima utvrđenim ovim Pravilnikom.

«Početna cijena» označava cijenu nekretnine koja se postiže ili se može postići na tržištu u trenutku njezine prodaje, a koju na način propisan ovim Pravilnikom utvrđuju stručne službe za procjenu Fonda ili koju utvrđuje neovisni ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina. Početnom cijenom u smislu ovog Pravilnika smatra se i cijena postignuta na način opisan u članku 40. ovog Pravilnika.

Početnu cijenu nekretnine određuje tijelo nadležno za odlučivanje o prodaji nekretnine, na prijedlog stručne službe za procjenu Fonda ili temeljem procjene neovisnog ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu nekretnina.

Stručna služba procjene Fonda utvrditi će početnu cijenu nekretnina za koje prema podacima nadležne Porezne uprave Ministarstva financija o ostvarenoj prosječnoj tržišnoj cijeni sličnih nekretnina na tom području očekivana početna cijena ne premašuje iznos od 1.000.000,00 kuna.

Neovisni ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina utvrditi će početnu cijenu za nekretnine za koje prema podacima nadležne Porezne uprave Ministarstva financija o ostvarenoj prosječnoj tržišnoj cijeni sličnih nekretnina na tom području, očekivana početna cijena premašuje iznos od 1.000.000,00 kuna.

Stručna služba procjene Fonda pri procjeni početne cijene nekretnine mora izabrati, a ovisno o vrsti i karakteristikama nekretnine koja je predmet procjene, jednu ili više od navedenih metoda procjene, i to:

- metodu usporedne vrijednosti;
- metodu procjene vrijednosti iz budućeg prihoda;
- metodu procjene utvrđivanjem stvarne vrijednosti.

Ukoliko nije što drugo propisano, stručna služba procjene Fonda sama bira metodu procjene, a istovremeno može koristiti i više postupaka procjene, ovisno o predmetu procjene.

Pri primjeni metode uspoređivanja vrijednosti, vrijednost nekretnine se utvrđuje pomoću stvarno postignutih cijena usporedivih nekretnina u pravnim poslovnima realiziranim u vremenskom razdoblju koji je neposredno prethodio datumu procjene, i to ne starijim od tri mjeseca prije datuma procjene.

Usporedive nekretnine su one nekretnine kojima se glavna svojstva, kao što su: lokacija, veličina, oblik, prostorno planski određeni status i namjena, opremljenost i sl., u velikoj mjeri preklapaju.

Pri primjeni metode procjene vrijednosti iz budućeg prihoda, vrijednost nekretnine utvrđuje se kapitalizacijom čistog prihoda koji će se ostvariti ili je moguće ostvariti u nakon utvrđivanja vrijednosti uz odgovarajuću kamatnu stopu, a prema očekivanom roku korištenja nekretnine. Čisti prihod dobiva se na način da se od stvarno ostvarenih prihoda u iskorištavanju nekretnine odbiju stvarni troškovi za poslovanje, održavanje i upravljanje te nekretnine, te amortizacija od ostvarenih prihoda, ali samo onda kada amortizacija nije uzeta u obzir kod kapitalizacije.

Kod utvrđivanja čistog prihoda u obzir se uzimaju i rizik poslovanja, iznosi iz postupka likvidacije ili troškovi likvidacije.

Ukoliko se stvarni prihodi ne mogu utvrditi zbog nedostatka podataka, tada se u obzir uzimaju prihodi koji su mogli biti ostvareni uslijed urednog poslovanja, kao i troškovi koji bi proizašli iz takovog poslovanja, odnosno mogu se koristiti podaci o prihodima usporedivih nekretnina ili opći statistički podaci.

Kamatna stopa za utvrđivanje vrijednosti prihoda utvrđuje se prema ukamaćivanju kapitala koje je za nekretninu ove vrste uobičajeno.

Pri primjeni metode utvrđivanje stvarne vrijednosti, vrijednost nekretnine utvrđuje se zbrajanjem vrijednosti zemljišta, vrijednosti građevina, objekata vanjskog uređenja, posebnih pogonskih uređaja i ostalih objekata.

Vrijednost zemljišta utvrđuje se kao usporediva vrijednost, temeljem kupovnih cijena usporedivih neizgrađenih i neobrađenih nekretnina, pri čemu se posebno u obzir uzimaju promjene vrijednosti zbog posebnih svojstava nekretnine koja se procjenjuje.

Građevinska vrijednost utvrđuje se kao zbroj vrijednosti građevinskih objekata, pri čemu se posebno vrednuju posebne okolnosti koje utječu na vrijednost, kao što su: lokacija, građevinsko pravna i druga stvarno pravna ograničenja, te znatna odstupanja od uobičajenih troškova izgradnje.

Stručna služba procjene Fonda dužna je pri utvrđenju početne cijene nekretnine izvršiti očevid nekretnine, fotografirati nekretninu, izvršiti uvid u zemljišnoknjižni izvadak i posjedovni list za nekretninu koja je predmet procjene, utvrditi status i namjenu nekretnine koja je predmet procjene, kao i pribaviti podatak o ostvarenoj prosječnoj tržišnoj cijeni sličnih nekretnina na određenom području prema podacima nadležne Porezne uprave Ministarstva financija, koja ne može biti starija od 3 (slovima: tri) mjeseca od dana procjene.

Nalaz i mišljenje stručna služba procjene Fonda dužna je izraditi u roku od 15 radnih dana od dana zaprimanja zahtjeva za procjenu nekretnine.

U slučaju protoka roka iz prethodnog stavka, nadležna stručna služba procjene dužna je pismeno obrazložiti razlog prolongacije, te je dužna izraditi nalaz i mišljenje u daljnjem roku od 5 radnih dana od dana isteka prvog roka.

Nalaz i mišljenje mora sadržavati:

- svrhu procjene, datum procjene, datum pregleda nekretnina, popis i presliku korištenih dokumenata uz navođenje sadržaja tih dokumenata ukoliko su isti od utjecaja na procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet procjene;
- nalaz sa opisom nekretnine prema njezinim osobinama koje su relevantne za utvrđivanje vrijednosti i ostalim osobinama stvarnog ili pravnog tipa važnim za utvrđivanje vrijednosti.

- podatke o odabiru metode procjene koja se koristila pri određivanju vrijednosti nekretnine i razloge za izbor te metode;
- mišljenje o početnoj cijeni nekretnine, kao ukupnost svih utvrđenih obilježja nekretnine koja je predmet procjene;
- početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama;
- fotografije nekretnine.

Stručna služba procjene Fonda pri utvrđivanju početne cijene nekretnine, neovisno o metodi procjene koju primjenjuju, dužne su posebno cijeniti eventualna prava ili obveze koje terete nekretninu, neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja nekretnine, namjenu nekretnine prema prostorno planskoj dokumentaciji, da li je nekretnina već ranije bezuspješno oglašavana za prodaju, kao i druge elemente koji utječu na procjenu, te obrazložiti u svom nalazu i mišljenju na koji način i koliko utječu na vrijednost nekretnine.

Nakon što prikupe svu potrebnu dokumentaciju i utvrde početnu cijenu nekretnine, te ukoliko utvrde da ne postoje nikakve zapreke za raspolaganje nekretninom, Stručne službe Fonda predložiti će donošenje odluke o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine.

Odluku o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine u vlasništvu Fonda donosi:

- za nekretnine utvrđene početne cijene do 10.000.000,00 KN – Kolegij Fonda, i to jednoglasno ;
- za nekretnine utvrđene početne cijene do 100.000.000,00 KN – Upravni odbor Fonda, a na prijedlog predsjednika Fonda, i to većinom glasova svih članova;
- za nekretnine utvrđene početne cijene iznad 100.000.000,00 KN – Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva, uz prethodno pribavljeno mišljenje Upravnog odbora Fonda.

Javni poziv za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina Stručne službe Fonda moraju objaviti barem u dvije visokotiražne dnevne tiskovine koje se izdaju na cijelom teritoriju Republike Hrvatske, koje se obraćaju velikom broju potencijalnih kupaca, kako bi se o njoj obavijestili svi potencijalni kupci.

Javni poziv za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina mora se objaviti i na web stranici Fonda te uputiti Hrvatskoj gospodarskoj komori radi objave na njihovim web stranicama.

Javni poziv može se po potrebi objaviti i u lokalnim dnevnim tiskovinama koje se izdaju na području na kojem se nalazi nekretnina koja je predmet prodaje.

Javni poziv objaviti će se u publikacijama koje se redovito objavljuju u međunarodnim nakladama te će se o istom obavijestiti Ministarstvo vanjskih poslova i europskih integracija Republike Hrvatske, i to ukoliko se radi o nekretnini čija vrijednost prelazi iznos od 10.000.000,00 KN ili o nekretnini koja bi zbog svojih drugih značajki mogla privući ulagače koji posluju na europskoj ili međunarodnoj razini.

Javni poziv za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina mora sadržavati sve bitne elemente ponude, i to posebno:

- predmet prodaje (oznaka nekretnine)
- početnu cijenu
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana objave javnog poziva
- podatke o mjestu i načinu otkupa ponudbene dokumentacije
- podatke o načinu i uvjetima podnošenja ponude
- ostale podatke bitne za prodaju
- obavijest da je javni poziv objavljen i na web stranicama Fonda

- datum i vrijeme otvaranja ponuda.

Stručne službe Fonda pismeno će obavijestiti sve potencijalne ponuditelje, koji su iskazali interes za kupnju određene nekretnine da je objavljen javni poziv za podnošenje ponuda za kupnju te nekretnine.

Stručne službe Fonda će u slučaju prodaje suvlasničkog udjela na nekretnini, o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju te nekretnine obavijestiti i ostale suvlasnike te nekretnine.

Ponuditelj je dužan kao jamstvo ozbiljnosti ponude uplatiti iznos od 2% od početne objavljene kupoprodajne cijene iz javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine na žiroračun Fonda naznačen u javnom pozivu, te dostaviti original uplatnice gore navedenog iznosa uz ponudu.

Ponuda ponuditelja koji nije uplatio ponudbeno jamstvo iz prethodnog stavka, neće se uzeti u razmatranje.

Ponuda mora biti u skladu s uvjetima sadržanim u javnom pozivu za podnošenje ponuda za kupnju nekretnine.

Ponuda koja nije u skladu s uvjetima sadržanim u javnom pozivu za podnošenje ponuda, odbacit će se.

Ponuda se predaje u originalu i dvije preslike sa svim dokumentima koji sačinjavaju ponudu, potpisana i ovjerena od ovlaštene osobe, na mjestu i u roku određenom u javnom pozivu za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina, i to neposredno predajom u Hrvatskom fondu za privatizaciju ili preporučeno putem pošte.

Ponuda predana neposredno u Fondu, odnosno poslana preporučeno putem pošte, nakon isteka roka određenog u javnom pozivu neće se uzeti u razmatranje.

Ponuda obvezuje Ponuditelja 90 (slovima: devedeset) dana počevši od posljednjeg dana određenog za podnošenje ponuda. Fond može zatražiti od Ponuditelja produženje roka važenja ponude.

Po isteku roka za podnošenje ponuda, a najkasnije u roku od 8 (slovima: osam) dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda, Komisija za javno otvaranje ponuda provodi postupak javnog otvaranja ponuda, na način da:

- utvrđuje nazočne članove Komisije,
 - utvrđuje da li je javni poziv bio objavljen u smislu odredbe članka 20. ovog Pravilnika
 - za svaku pojedinu nekretninu koja je bila predmet nadmetanja utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji prisutni;
 - otvara omotnice ponuda;
 - utvrđuje da li je ponuda pristigla u propisanom roku, da li sadrži sve priloge zatražene u javnom pozivu za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina;
- što se sve unosi u zapisnik koji sastavlja javni bilježnik pri otvaranju ponuda.

Postupku javnog otvaranja ponuda nazoče članovi Komisije za javno otvaranje ponuda, javni bilježnik, a mogu biti nazočni i ponuditelji, odnosno njihovi punomoćnici, kao i sve zainteresirane osobe.

Javni bilježnik sastavit će zapisnik o postupku javnog otvaranja ponuda, u kojem će posebno utvrditi:

- sastav Komisije za javno otvaranje ponuda;
- u kojim je javnim glasilima objavljen javni poziv;
- podatke o nazočnim ponuditeljima;

- sve relevantne podatke o svakoj pojedinoj pristigloj ponudi, i to posebno: da li je ponuda podnijeta u propisanom roku, da li sadrži sve propisane priloge, i slično;
- ukoliko za kupnju nekretnine ne bude podnijeta niti jedna ponuda, javni bilježnik će i tu činjenicu utvrditi u zapisniku.

Stručne službe Fonda dužne su nakon provedenog postupka javnog otvaranja ponuda izvijestiti tijelo koje je donijelo Odluku o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina o provedenom javnom pozivu za kupnju nekretnina.

Izvjешće mora sadržavati:

- podatke o svakoj zaprimljenoj ponudi za kupnju pojedine nekretnine, s analizom svake ponude na način koji omogućava usporedni pregled svih ponuda;
- prijedlog Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Izvjешću mora biti priložen zapisnik, kao i kopije svih zaprimljenih ponuda.

Najpovoljnijom ponudom, osim u slučaju kada su javnim pozivom podnošenje ponuda za kupnju nekretnina utvrđeni posebni uvjeti nadmetanja, smatra se isključivo ponuda koja sadrži najviši iznos cijene uz ispunjenje svih ostalih općih i posebnih uvjeta sadržanih u javnom pozivu za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina.

Iznimno, u slučaju kada je zakonom propisano pravo prvokupa u korist određenih osoba, nositelj prvenstvenog prava poziva se na očitovanje o prihvaćanju ponude s utvrđenom početnom cijenom nekretnine, pa se najpovoljnijom ponudom smatra ponuda koju takav ponuditelj prihvati sadržajno kao svoju.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi tijelo koje je nadležno za donošenje Odluke o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina.

Ukoliko za pojedinu nekretninu bude zaprimljeno više valjanih ponuda koje sadrže istovjetan iznos cijene, odnosno ponude koje sadrže iste uvjete, Fond će pozvati sve Ponuđače da u određenom roku dopune svoje ponude na način da dostave nove ponude prihvatljivije za Fond od prethodno dane ponude, a u skladu s javnim pozivom za podnošenje ponuda za kupnju nekretnina. Takvu odluku donosi nadležno tijelo, a po prijedlogu stručnih službi Fonda.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi nadležno tijelo Fonda koje je donijelo odluku o prodaji. Odluka o izboru najpovoljnije ponude donosi se najkasnije u roku od 90 (slovima: devedeset) dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Tijelo nadležno za izbor najpovoljnije ponude može donijeti:

- odluku kojom prihvaća jednu od podnesenih ponuda;
- odluku kojom odbija ponude;
- odluku kojom odbacuje bilo koju ili sve ponude u slučaju kada ponuda ne ispunjava uvjete iz ponudbene dokumentacije;
- poništiti postupak za javno podnošenje ponuda.

Ugovor o prodaji u ime Hrvatskog fonda za privatizaciju potpisuje predsjednik Fonda ili osoba koju on ovlasti.

Kupac mora ukupnu kupoprodajnu cijenu iz ugovora o prodaji uplatiti Fondu u roku od najdulje 30 (slovima: trideset) dana od dana stupanja na snagu Ugovora o prodaji.

Ugovaranje obročne otplate kupoprodajne cijene nije dopušteno.

Plaćanje ugovorene kupoprodajne cijene mora biti ugovoreno kao bitan sastojak Ugovora o prodaji.

Fond će Kupcu izdati tabularnu izjavu tek po isplati kupoprodajne cijene.

Ukoliko za pojedinu nekretninu do roka za podnošenje ponuda ne pristigne niti jedna valjana ponuda, prije ponovne objave javnog poziva provesti će se nova procjena tržišne vrijednosti

te nekretnine, pri kojoj treba posebno uzeti u obzir činjenicu da ranije nije bilo ponuda za kupnju.

Na temelju takove nove procjene nadležno tijelo donijeti će odluku o ponovnoj objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za kupnju te nekretnine s početnom cijenom utvrđenom na navedeni način.

Fond može dati u zakup poslovne prostore u svom vlasništvu u slučaju:

- kada postoje zapreke za prodaju (npr. zahtjevi bivših vlasnika za povrat te nekretnine, spor u vezi nekretnine i slično);
- u drugim opravdanim slučajevima,

i to na rok od najviše 5 (slovima: pet) godina, odnosno i kraće do razrješenja imovinsko-pravnih sporova u vezi nekretnine koja je predmet zakupa.

Fond može dati u kratkoročni zakup poslovne prostore koji su mu dani na upravljanje temeljem posebnih propisa, i to na rok od najduže 2 (slovima: dvije) godine, odnosno i kraće u slučaju promjene vlasničkopravnog statusa nekretnine koja je predmet zakupa.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Natječaj).

Iznimno, sadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen. Ponuda će se dostaviti zakupniku pisanim putem.

Ukoliko sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu u roku od 30 dana od dostave ponude, raspisati će se Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku.

Stručna služba procjene Fonda utvrditi će početnu cijenu zakupa poslovnog prostora na način da prikupe podatke o visini zakupa od jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina koja je predmet zakupa, te će zatražiti i podatke o prosječnoj visini zakupa za slične nekretnine na području na kojem se nalazi nekretnina koja je predmet zakupa od Ministarstva financija - nadležne Porezne uprave, te će kao početnu cijenu zakupa uzeti onu koja je od te dvije vrijednosti viša.

Stručne službe Fonda predložiti će Upravnom odboru Fonda donošenje Odluke o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora.

Odluku o objavi javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora donosi Upravni odbor Fonda.

Javni poziv za podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora mora se objaviti barem u dvije visokotiražne dnevne tiskovine koja se distribuiraju na cijelom teritoriju Republike Hrvatske. Javni poziv za podnošenje ponuda za zakup poslovnog prostora mora se objaviti i na web stranici Fonda.

Odredbe ovog Pravilnika koje se odnose na postupak javnog otvaranja ponuda kod prodaje nekretnina u vlasništvu Fonda, odgovarajuće se primjenjuju i u postupku javnog otvaranja ponuda za zakup poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka na koji je sklopljen, kao i u slučajevima i po postupku propisanom Zakonom i Ugovorom o zakupu.

Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Fonda

Fond može raspolagati nekretninama u svom vlasništvu i na slijedeće načine:

1. Osnovati pravo građenja
2. Zasnovati pravo stvarne služnosti
3. Izvršiti zamjenu nekretnina
4. Razvrgnuti suvlasničku zajednicu

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Fonda može se osnovati isključivo u svrhu građenja komercijalnih i smještajnih građevina za koje se prema propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica.

Pravo građenja osniva se na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o izuzimanju od prodaje nekretnina radi raspisivanja javnog poziva za osnivanje prava građenja, i to pod uvjetom da je osnivanje prava građenja na određenoj nekretnini gospodarski opravdano.

Postupak osnivanja prava građenja pokreće zainteresirana stranka zahtjevom upućenom Fondu, u kojem posebno mora obrazložiti u koju svrhu predlaže osnivanje prava građenja na određenoj nekretnini.

Stručne službe Fonda zatražit će mišljenje Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva o gospodarskoj opravdanosti osnivanja prava građenja na određenoj nekretnini, odnosno po potrebi mišljenje i drugog nadležnog Ministarstva o opravdanosti osnivanja prava građenja na određenoj nekretnini.

Temeljem Odluke Vlade RH, stručne službe Fonda objavit će javni poziv za podnošenje ponuda za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja.

Javni poziv za podnošenje ponuda za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja mora se objaviti barem u dva javna glasila (tiskovina) koja se distribuiraju na cijelom teritoriju Republike Hrvatske, a od kojih barem jedno mora biti tiskovina koja ulazi u kategoriju tiskovina sa najvećom nakladom u RH.

Javni poziv za podnošenje ponuda za sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja mora se objaviti i na web stranici Fonda.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 20 (slovima: dvadeset) godina.

Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine na kojoj se planira osnovati pravo građenja, koja se utvrđuje na način propisan u člancima 6-14. ovog Pravilnika.

Naknada iz stavka 1. ovog članka plaća se u jednakim godišnjim obrocima, uz zakonsku zateznu kamatu.

Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki slijedeći obrok dopijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.

Naknada iz stavka 1. ovog članka čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 10.000,00 KN, plaća se jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o osnivanju prava građenja.

U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da se osnovano pravo građenja ne može se prenijeti na drugu osobu.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu temeljem koje nositelj prava građenja ne može opteretiti osnovano pravo građenja upisano u poseban zemljišnoknjižni uložak.

Fond će izvršiti zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja u zemljišnim knjigama nadležnog Općinskog suda na nekretninama na kojima se osniva pravo građenja, kao i u zemljišnoknjižnom ulošku u kojem dolazi upisano osnovano pravo građenja.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Fondu prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom i koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim ex lege ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima.

U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da sastavni dio ugovora čini i brisovno očitovanje nositelja prava građenja, koje je isti o svom trošku dužan potpisati i deponirati kod javnog bilježnika po odabiru osnivača prava građenja, a kojim dozvoljava da se osnovano pravo građenja ukine u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom, te ispunjenja uvjeta iz stavka 1. ovog članka.

U smislu odredbe stavka 1. ovog članka gradnja se smatra izvršenom ishodađenjem pravomoćne uporabne dozvole.

Pravo stvarne služnosti na nekretninama u vlasništvu Fonda osniva se Ugovorom.

Postupak osnivanja prava stvarne služnosti inicira vlasnik/korisnik povlasnog dobra zahtjevom upućenom Fondu, u kojem posebno mora obrazložiti u koju svrhu predlaže osnivanje prava stvarne služnosti.

Uz zahtjev moraju se priložiti:

- zemljišnoknjižni izvadak i povijesni zemljišnoknjižni izvadak ne stariji od mjesec dana od dana podnošenja zahtjeva;
- posjedovni list, uvjerenje o identifikaciji, kopiju katastarskog plana ne starije od mjesec dana od dana podnošenja zahtjeva;
- uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji;
- podatak nadležne službe ureda državne uprave o podnijetim zahtjevima bivših vlasnika za povrat nekretnine sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine;
- idejni projekt za predviđeni zahvat u prostoru
- pravomoćnu lokacijsku dozvolu (ukoliko je ista izdana za predviđeni zahvat u prostoru
- izračun površine nekretnine Fonda pod služnošću
- po potrebi i drugu relevantnu dokumentaciju.

Po zaprimanju zahtjeva s priležećom dokumentacijom, Stručne službe Fonda pozvati će podnositelja na dopunu ukoliko nisu priložene sve isprave iz stavka 1. ovog članka, odnosno ukoliko je potrebno dostaviti i drugu relevantnu dokumentaciju.

Stručna služba procjene Fonda izvršiti će procjenu umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu Fonda uslijed osnivanja prava stvarne služnosti.

Vlasnik povlasnog dobra dužan je platiti iznos umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti.

Stručne službe Fonda predložiti će Upravnom odboru Fonda donošenje Odluke o osnivanju prava stvarne služnosti.

Na nekretninama koje su u suvlasništvu Fonda i drugih fizičkih ili pravnih osoba može se izvršiti razvrgnuće suvlasničke zajednice na načine određene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stručne službe Fonda će u slučaju razvrgnuća suvlasničke zajednice fizičkom diobom, pisanim putem zatražiti od druge ugovorne strane da dostavi izjavu potpisanu od ovlaštene osobe i ovjerenu kod javnog bilježnika, da je suglasna sa prethodno utvrđenim suvlasničkim omjerima.

Ukoliko nije moguća fizička dioba sukladno važećim propisima Republike Hrvatske, stručne službe Fonda će, u slučaju razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom, pisanim putem zatražiti od druge ugovorne strane da dostavi izjavu potpisanu od ovlaštene osobe i ovjerenu kod javnog bilježnika da je suglasna sa procjenom tržišne vrijednosti suvlasničkog udjela Fonda.

Ukoliko se temeljem prikupljene dokumentacije utvrdi da nema prepreka za raspolaganje nekretninama koje bi bile od utjecaja na sklapanje sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina, stručne službe Fonda predložiti će Upravnom odboru Fonda donošenje Zaključka kojim se predlaže Vladi RH donošenje Odluke o izuzimanju od prodaje i sklapanje sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice nekretnina.

Sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice sklapa se na temelju Odluke Vlade RH.

Fond može zamijeniti nekretnine u svom vlasništvu za nekretnine u vlasništvu trećih osoba i to isključivo po tržišnoj cijeni, i to radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice (kada je Fond suvlasnik na više nekretnina sa istim osobama)
2. stjecanja prava vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama od interesa Fonda radi zaokruživanja cjeline koja će kasnije biti predmetom prodaje.

Tržišna cijena nekretnina koje su predmet zamjene utvrđuju stručne službe Fonda na način opisan u člancima 6-14. ovog Pravilnika.

U slučaju da tržišne vrijednosti nekretnina nisu jednake, vlasnik nekretnine čija je tržišna vrijednost manja doplatiti će razliku do tržišne vrijednosti nekretnine drugoj ugovornoj strani.

Zaključak kojim se Vladi RH predlaže izuzimanje od prodaje radi zamjene nekretnina donosi Upravni odbor Fonda na prijedlog stručnih službi Fonda.

Na temelju Odluke Vlade RH stručne službe Fonda pripremiti će ugovor o zamjeni nekretnina.

Ugovor o zamjeni nekretnina u ime Fonda, a temeljem Odluke Vlade RH, potpisuje predsjednik Fonda.