

Na temelju članka 51., a u vezi s člancima 37., 40., 41., 44., 45., 47. i 48. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2018. godine donijela

UREDBU

O POSTUPCIMA KOJI PRETHODE SKLAPANJU PRAVNIH POSLOVA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE U SVRHU PRODAJE, RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE, ZAMJENE, DAVANJA U ZAKUP ILI NAJAM TE O POSTUPCIMA U VEZI SA STJECANJEM NEKRETNINA I DRUGIH STVARNIH PRAVA U KORIST REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom uređuju se postupci koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske kojima raspolaže Ministarstvo državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

Članak 2.

(1) Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su predmet uređenja Zakona o upravljanju državnom imovinom (u daljnjem tekstu: nekretnina) u smislu ove Uredbe su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske,
- davanje u zakup ili najam 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 državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Zakon) uredit će se posebnim uredbama.

Članak 3.

(1) Ministarstvo će prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u smislu članka 2. ove Uredbe, izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.

(2) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjena vrijednosti nekretnina.

(3) Osoba ovlaštena za izradu procjembenog elaborata kojim se utvrđuju tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 2. ovog članka izabrati će se provedbom postupka javne nabave.

(4) Za nekretnine iz članka 71. Zakona o upravljanju državnom imovinom prije svakog raspolaganja nekretninama početna cijena utvrdit će se Odlukom ministra.

(5) Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili je jednak iznosu od 7.500.000,00 kuna donosi ministar nadležan za poslove državne imovine.

(6) Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost iznosi više od 7.500.000,00 kuna donosi Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog Ministarstva.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 4.

(1) Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prodaju se na sljedeće načine:

- javnim natječajem ili
- neposrednom pogodbom

PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 5.

(1) Odluku o prodaji na temelju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, donosi tijelo nadležno za donošenje Odluke o raspolaganju nekretninama sukladno odredbama Zakona, nakon što se po ovlaštenom sudskom vještaku utvrdi tržišna vrijednost nekretnina.

Članak 6.

(1) Raspolaganje nekretninama putem javnog natječaja može se provoditi u obliku :

– javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba koje će putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe ostvariti interes za raspolaganje ponuđenim nekretninama.

– javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije za raspolaganje ponuđenim nekretninama.

(2) Javni poziv za javno nadmetanje, putem javne dražbe ili putem usmene javne dražbe kao i javno prikupljanje ponuda odnosno radi prodaje nekretnine Ministarstvo objavljuje u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na web-stranici Ministarstva i na web-stranici Hrvatske gospodarske komore.

Članak 7.

(1) Javni poziv za javno nadmetanje putem usmene javne dražbe radi prodaje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi; broj zemljišnoknjižne cestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etaža u kojoj se nalazi nekretnina, pozicija na etaži kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno planska namjena nekretnine u trenutku objave natječaja.)
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje prijave, koji je najmanje 30 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 Ministarstva, Hrvatske gospodarske komore, web stranici ministarstva u čiju nadležnost spada svrha odnosno namjena projekta za koji se predlaže raspolaganje nekretninama kao i na web stranici tijela nadležnog za investicije i konkurentnost.
- mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju, (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država sa kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu o stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor.
- odredbu do kojeg se trenutka Ministarstvu može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju,
- odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave u Ministarstvu, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom,
- odredbu da se najpovoljnijim prvim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponude ponudio viši iznos od početne prodajne cijene, odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe
- odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati ponudu ponuditelja koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponuda ponudio viši iznos od početne prodajne cijene, odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu,
- 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, odnosno da ponuditelji nepotpunih prijava i prijave podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja koji se provodi putem usmene javne dražbe,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora, uz povrat iznosa jamčevine
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom

(2.) Postupka javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe snimat će se putem tonskog zapisa.

(3) Uvjeti navedeni u stavku 1. podstavcima 10., 11. i 12. ovog članka odnose se na prodaju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Ministarstvo javnim nadmetanjem putem usmene javne dražbe, a objavit će se u javnom pozivu za prodaju nekretnine.

Članak 8.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi; broj zemljišnoknjižne cestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etaža u kojoj se nalazi nekretnina, pozicija na etaži kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno planska namjena nekretnine u trenutku objave javnog natječaja),
- početnu cijenu nekretnine,
- rok za podnošenje ponuda, koji je minimalno 30 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 Ministarstva, Hrvatske gospodarske komore i na web stranici ministarstva u čiju nadležnost spada svrha odnosno namjena projekta za koji se predlaže raspolaganje kao i na stranici tijela nadležnog za investicije i konkurentnost.
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda, (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država sa kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu o stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor.

- 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 je veća od početne cijene,
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu do kojeg se trenutka Ministarstvu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Ministarstvu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom ili elektroničkom pošiljkom,
- odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«,
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

Članak 9.

(1) U javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članka 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.),
- 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,

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 7.500.000,00 kuna, u iznosu od 10% utvrđene početne cijene,
- za nekretnine čija je početna cijena veća od 7.500.000,00 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 Ministarstvo će vratiti jamčevinu.

(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) Ministar nadležan za poslove državne imovine će iz redova državnih službenika Ministarstva imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe i javnog prikupljanja ponuda, vezano za prodaju 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 putem usmene javne dražbe, poslove prikupljanja i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom nadmetanju putem usmene javne i zapisnik o otvaranju ponuda, te prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju dostavlja ministru nadležnom za poslove državne imovine koji će odlučiti o prijedlogu ili će Ministarstvo dostaviti prijedlog i dokumentaciju tijelu nadležnom sukladno odredbama članka 37. stavka 5. Zakona.

Članak 12.

(1) Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Republike Hrvatske sklopit će ministar nadležan za poslove državne imovine, osim ako odlukom Vlade Republike Hrvatske nije drukčije određeno nakon pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.

Članak 13.

(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 Ministarstvo izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 14.

(1) Početni iznos kupoprodajne cijene ili ukupne naknade pri prvom krugu postupka raspolaganja nekretninama putem usmene javne dražbe ili putem prikupljanja pisanih ponuda ne može biti manji od procijenjenog iznosa ovlaštene osobe iz članka 3. ove Uredbe.

(2) U slučaju da nitko ne podnese ponudu u prvom krugu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ili niti jedna ponuda nije bila valjana Ministarstvo može

početnu cijenu ili naknadu sniziti u odnosu na cijenu ili naknadu iz prvog postupka raspolaganja sukladno mišljenju ovlaštene osobe iz članka 3. ove Uredbe.

(3) Ako se postupak prodaje ili drugog raspolaganja nekretninama i nakon njegova drugog ponavljanja na natječaju dovrši bez uspjeha, navedenom nekretninom neće se raspolagati prije ponovne izrade procjembenog elaborata kojim se utvrđuje njezina tržišna vrijednost.

(4) Izradu procjembenog elaborata iz stavka 3. ovoga članka ne može obaviti osoba koja je izradila prvu procjenu.

(5) Odluku o postupku sniženja početne cijene ili naknade u ponovljenim postupcima prodaje donosi ono tijelo koje je donijelo odluku o prvom postupku prodaje ili o postupku drugog raspolaganja.

RASPOLAGANJE NEPOSREDNOM POGODBOM

Članak 15.

(1) Nekretninama se može raspolagati neposrednom pogodbom uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju sukladno članku 3. ove Uredbe i to:

– ako je riječ o nekretnini na kojoj se realizira strateški investicijski projekt Republike Hrvatske ,

– ako je riječ o osobi kojoj je taj dio zemljišta potreban za formiranje građevne čestice utvrđene prostornim planom ili aktom za provedbu prostornih planova, ako taj dio ne prelazi 50 % površine utvrđene građevne čestice,

– 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 za zgradu određena građevna čestica.

– ako je riječ o osobi koja se na dan stupanja na snagu Zakona nalazi u neprekinutom mirnom posjedu nekretnine duže od pet (5) godina uz uvjet da redovito podmiruje dospjele obveze za nekretninu,

– ako je riječ o jedinici lokalne i područne samouprave, pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač jedinica lokalne i područne samouprave i pravnoj osobi čiji je vlasnik ili osnivač Republika Hrvatska za provedbu komercijalnih projekata ili za provedbu projekata koji nisu od javnog interesa,

– ako je riječ o diplomatsko-konzularnim predstavništvima,

– u postupcima razvrgnuća suvlasničke zajednice na prijedlog i u korist jednog ili više suvlasnika te kada nije moguća fizička dioba ili Republika Hrvatska nema gospodarskog interesa imati suvlasnički dio nekretnine, kao što su sobice , spremišta male površine, stanovi unutar stanova, a suvlasnici imaju interes kupiti taj suvlasnički dio nekretnine i

– u drugim slučajevima kad je to propisano posebnim propisima.

Članak 16.

(1) Nekretnine se iznimno mogu prodati bez javnog natječaja i po tržišnoj cijeni u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima.

DAVANJE NEKRETNINA U ZAKUP ILI NAJAM

Članak 17.

(1.) Ministarstvo će prije svake objave natječaja za davanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup ili najam izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa odnosno najma sukladno posebnom propisu kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

(2) Za postupke raspolaganja iz stavka 1. ovog članka na odgovarajući način primjenjuju se odredbe od članka 5. do 15. ove Uredbe.

Članak 18.

ZABRANA PODZAKUPA I PODNAJMA

(1) Nekretnine iz članka 17. ove Uredbe koje su dane u zakup ili najam nije dopušteno davati u podzakup ili podnajam.

(2) Ako je nekretnine iz stavka 1. ove Uredbe dana u podzakup ili podnajam ili ako zakupnik ili najmoprimac nekretnine iz stavka 1. ovog članka sklopi pravni posao sa trećom osobom kojim se utječe na korištenje nekretnine, ugovor o zakupu ili najmu te nekretnine raskida se po sili zakona.

(3) Odredbe o zabrani ugovaranja podzakup a ili podnajma bitne su odredbe Ugovora o zakupu ili najmu.

(4) Ne smatra se podzakupom ili podnajmom kada dođe do statusne promjene zakupnika ili najmoprimca.

(5) Iznimno ako se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima, kućama ili drugim objektima za smještaj turista dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodnu pribavljenu suglasnost Ministarstva.

IV. RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE

Članak 19.

(1) Suvlasnička zajednica nekretnina između Republike Hrvatske kojima upravlja i raspolaže Ministarstvo između Republike Hrvatske i trećih osoba razvrgnut će se geometrijskom diobom nekretnine kad je to moguće.

(2) Nekretnine kojima upravlja Ministarstvo razvrgnut će se geometrijskom diobom samo ako je cijela nekretnina sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji iste vrste i namjene.

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

(4) Odluku o razvrgnuću i načinu razvrgnuća donosi tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona, ovisno o vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine Republike Hrvatske, a ugovor o razvrgnuću u ime Republike Hrvatske sklapa ministar nadležan za poslove državne imovine, ako odlukom o razvrgnuću nije drukčije određeno.

(5) Prije donošenja odluke nadležnog tijela iz stavka 3. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine u skladu s odredbom članka 3. ove Uredbe.

V. ZAMJENA NEKRETNINA

Članak 20.

(1) Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne samouprave, a samo iznimno s trećim osobama, u slučaju opravdanog gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku i u skladu sa načelima Zakona.

(2) Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnina pribavit će se mišljenja nadležnih tijela ovisno o svrsi projekta za koji se predlaže zamjena te mišljenju ministarstva financija.

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

(4) Ugovor o zamjeni nekretnina sklapa ministar nadležan za poslove državne imovine, osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama članka 37. stavka 5. Zakona nije drukčije određeno.

VI. STJECANJE NEKRETNINA I DRUGIH STVARNIH PRAVA U KORIST REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 21.

(1) Ministarstvo provodi postupke sklapanja pravnog posla radi stjecanja vlasništva ili drugih stvarnih prava na nekretninama iz članka 2. stavka 1. ove Uredbe.

(2) Prije donošenja odluke o sklapanju pravnih poslova iz stavka 1. ovog članka izrađuje se procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine.

(5) Kad se postupak stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava na nekretninama iz stavka 2. ovog članka provodi na zahtjev tijela državne uprave ili drugog korisnika državnog proračuna tijelo državne uprave i drugi korisnik proračuna dužan je Ministarstvu dostaviti obrazloženi zahtjev za sklapanjem pravnih poslova iz stavka 1. ovog članka te je obavezan osigurati sredstva na poziciji državnog proračuna za predloženo stjecanje.

Članak 22.

(1) U slučajevima kad na temelju posebnoga zakona Republika Hrvatska ima pravo prvokupa na nekretninama, Ministarstvo je dužno prije donošenja odluke o korištenju prava prvokupa ishoditi mišljenje nadležnog tijela o korištenju pravom prvokupa.

Članak 23.

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

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

(1) 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, Ministarstvo državne imovine, sklopit će ministar nadležan za poslove državne imovine.

Članak 25.

(1) Na dan stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 127/13).

Članak 26.

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

KLASA:

URBROJ:

Zagreb, 2018.

PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

O b r a z l o ž e n j e

Ministarstvo državne imovine, temeljem članka 51. Zakona o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18.) koji je stupio na snagu 14. lipnja 2018. godine, izradilo je Prijedlog Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam, te o postupcima u vezi stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske

Uredbom se uređuju oblici i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Ministarstvo državne imovine i to prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, kupnja nekretnina u korist Republike Hrvatske te davanje u zakup nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Ovim Prijedlogom Uredbe Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili je jednak iznosu od 7.500.000,00 kuna donosi ministar nadležan za poslove državne imovine. Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost iznosi više od 7.500.000,00 kuna donosi Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog Ministarstva. Prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske Ministarstvo će izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prodaju se putem javnog natječaja ili neposrednom pogodbom u iznimnim slučajevima. Prodaja putem javnog natječaja provodi se u obliku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice provodi se putem isplate suvlasničkog dijela Republike Hrvatske ili geometrijskom diobom.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se zamijeniti s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne samouprave, a samo iznimno s trećim osobama.

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.

Ministarstvo je dužno 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.

Na dan stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 127/13).