

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 9. ožujka 2023.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog uredbe   o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova u svrhu stjecanja prava vlasništva Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Na temelju članka 74. stavka 4. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, broj 21/23.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 9. ožujka 2023. godine donijela

**U R E D B U**

**o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova u svrhu stjecanja prava vlasništva Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Uredbom uređuju se postupak i procjena utvrđivanja vrijednosti nekretnina za stjecanje prava vlasništva Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i njihovim raspolaganjem temeljem Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (u daljnjem tekstu: Zakon).

**Članak 2.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama prije svakog stjecanja nekretnina vrši procjenu tržišne vrijednosti nekretnina po žurnom postupku ne dužem od 15 dana.

(2) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena 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 odabire se provedbom odgovarajućeg postupka nabave.

**II. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA NEKRETNINE U SVRHU PRIVREMENOG i TRAJNOG STAMBENOG ZBRINJAVANJA DOK TRAJE OBNOVA ODNOSNO IZGRADNJA**

**Članak 3.**

(1) Stjecanje prava vlasništva na nekretninama u svrhu privremenog i trajnog zbrinjavanja dok traje obnova odnosno izgradnja provodi se putem otvorenog poziva za iskaz interesa za kupnju kojeg je objavila Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, a u suradnji s ministarstvom nadležnim za provođenje obnove (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) te županijama, gradovima i općinama stradalim u potresu.

(2) Otvoreni poziv Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama za iskazom interesa za prodajom nekretnina, objavljuje se na mrežnim stranicama Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Ministarstva.

(3) Zaprimljeni iskaz interesa za prodaju nekretnina ujedno se smatra ponudom za prodaju nekretnine.

**Članak 4.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama zaprima i obrađuje sve ponude za prodaju nekretnine.

(2) Ponuda za prodaju nekretnine sadrži:

- ime, prezime, adresu, OIB vlasnika (pravna ili fizička osoba)

- opis nekretnine

- izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu koja je predmet ponude, ne stariji od 15 dana od dana dostave ponude

- opis opreme nekretnine (zidne i podne obloge, grijanje, sanitarije i sl.)

- podatak o godini izgradnje nekretnine

- dokaz o legalnosti građevine (uporabna dozvola ili dr.)

- ukupnu cijenu za ponuđenu nekretninu i pripadajuće dijelove.

**Članak 5.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, po zaprimanju ponuda, u suradnji s Ministarstvom, pregledava i ocjenjuje dostavljene ponude te obilazi ponuđene nekretnine i naručuje procjenu tržišne vrijednosti prihvatljivih nekretnina.

(2) Najviša cijena nekretnine koja se kupuje za privremeno ili trajno stambeno zbrinjavanje određuje se u iznosu do 2.000,00 eura/m2 za područje Grada Zagreba, odnosno do 1.750,00 eura/m2 za Krapinsko-zagorsku županiju, Zagrebačku županiju, Sisačko-moslavačku županiju i Karlovačku županiju.

(3) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ovlaštena je kupiti nekretninu koja udovoljava potrebama i to po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, s time da ne prelazi cijenu određenu stavkom 2. ovoga članka.

(4) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama može predložiti Ministarstvu donošenje odluke o kupnji nekretnine po cijeni do 20 % višoj od procjene njene tržišne vrijednosti, s time da ni u tom slučaju najviša cijena nekretnine ne može biti viša od najviše cijene određene stavkom 2. ovoga članka.

**Članak 6.**

(1) Na temelju provedenog postupka i zaprimljenih ponuda za prodaju nekretnina, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama predlaže Ministarstvu donošenje odluke o kupnji nekretnine.

(2) Na temelju odluke Ministarstva, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklapa kupoprodajni ugovor s odabranim ponuditeljem, uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležnog općinskog državnog odvjetništva.

(3) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklapa kupoprodajni ugovor s odabranim ponuditeljem, sukladno ovoj Uredbi i podzakonskim propisima koji uređuju poslovanje Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

(4) U slučaju donošenja odluke o kupnji nekretnine u odnosu na koju je u svrhu dovođenja do faze useljivosti potrebno izvršiti određene građevinske, obrtničke ili instalaterske manje složene radove, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ovlaštena je poduzeti sve potrebne radnje u svrhu dovođenja nekretnine u fazu useljivosti.

**Članak 7.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama provodi zamjenu prava vlasništva umjesto obnove ili izgradnje na nekretninama koje su od ranije u vlasništvu Republike Hrvatske ili su stečene od strane Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u vlasništvo Republike Hrvatske sukladno članku 6. stavak 2. ove Uredbe:

- s vlasnicima odnosno suvlasnicima konstrukcijski oštećenih ili uništenih obiteljskih kuća ili vlasnicima posebnih suvlasničkih dijelova stambene namjene (stan) koji su rješenjem na temelju Zakona ostvarili pravo na popravak konstrukcije ili gradnju, a na osnovu čijeg je prijedloga za zamjenu nekretnina Ministarstvo donijelo odluku o zamjeni nekretnina,

- s vlasnicima odnosno suvlasnicima uništene zgrade na području Grada Zagreba odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi uništena zgrada za koje je Ministarstvo donijelo rješenje o zamjeni nekretnina i to uništene zgrade davanjem vlasniku odnosno suvlasniku u vlasništvo stana odgovarajuće veličine.

(2) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama stječe pravo vlasništva na nekretninama u svrhu trajnog stambenog zbrinjavanja sklapanjem kupoprodajnog ugovora, a potom sklapa ugovor o zamjeni prava vlasništva umjesto obnove ili izgradnje.

(3) Na stavke 1. i 2. ovoga članka primjenjuju se članci 3., 4., 5. i 6. ove Uredbe.

**III. STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA ZEMLJIŠTA ZA GRADNJU**

**Članak 8.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ovlaštena je stjecati pravo vlasništva na zemljištu za gradnju.

(2) Građevinsko zemljište za potrebe izgradnje građevina temeljem odredbe članka 89. Zakona osigurat će se putem gradova, općina i županija na čijem se području planira izgradnja odnosno iz nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ukoliko ista raspolaže građevinskim zemljištem na području na kojem se planira izgradnja.

(3) Ukoliko se zemljište ne može osigurati temeljem stavka 2. ovoga članka, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama provodi otvoreni odnosno javni poziv za kupnju zemljišta.

(4) Javni poziv Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama objavljuje u jednom od dnevnih listova te na mrežnim stranicama Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama i Ministarstva.

**Članak 9.**

Ponuda za prodaju zemljišta sadrži:

- ime, prezime, adresu, OIB vlasnika (pravna ili fizička osoba)

- naznaku lokacije

- upis u sudski, obrtni, strukovni ili drugi odgovarajući registar države sjedišta gospodarskog subjekta (izvod ili izjava ne mogu biti stariji od tri mjeseca, računajući od dana objave poziva) za pravnu osobu

- zemljišnoknjižni izvadak (ne stariji od 15 dana)

- kopiju katastarskog plana i posjedovni list

- lokacijsku informaciju

- drugu potrebnu dokumentaciju koja će biti propisana uvjetima iz javnog poziva.

**Članak 10.**

(1) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, po zaprimanju ponuda, u suradnji s Ministarstvom, pregledava i ocjenjuje dostavljene ponude te obilazi i procjenjuje tržišne vrijednosti ponuđenih nekretnina.

(2) Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ovlaštena je kupiti nekretninu koja udovoljava svim uvjetima iz javnog poziva, i to po cijeni koja ne može biti viša od procijenjene tržišne vrijednosti zemljišta.

**Članak 11.**

(1) Na temelju provedenog postupka, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama predlaže Ministarstvu donošenje odluke o kupnji najprikladnije nekretnine.

(2) Na temelju odluke Ministarstva, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama sklapa kupoprodajni ugovor s odabranim ponuditeljem, uz prethodno pribavljeno mišljenje nadležnog državnog odvjetništva.

**Članak 12.**

Ova Uredba stupa na snagu prvoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

PREDSJEDNIK mr. sc. Andrej Plenković

OBRAZLOŽENJE

Odredbom članka 74. stavkom 4. Zakona o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije propisano je kako će se za stjecanje i raspolaganje nekretninama u svrhu provedbe toga Zakona Vlada će Uredbom propisati postupak i procjenu utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Uredbom se, u svrhu ekonomiziranja i ubrzanja provedbe postupka stjecanja nekretnina, uređuju postupci koji prethode sklapanju pravnih poslova u svrhu stjecanja prava vlasništva Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama u slučajevima propisanom istim člankom, uz obvezu procjene tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenih osoba koji će se izabrati provedbom odgovarajućeg postupka nabave.

U slučaju stjecanja prava vlasništva na nekretninama u svrhu privremenog odnosno trajnog stambenog zbrinjavanja, maksimalna cijena nekretnina koja se kupuje za privremeno ili trajno stambeno zbrinjavanje određuje se u iznosu do 2.000,00 €/m2 za područje Grada Zagreba, odnosno do 1.750,00 €/m2 u drugim područjima obuhvaćenih katastrofom. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ovlaštena je kupiti nekretninu koja udovoljava potrebama i to po cijeni koja ne može biti viša od maksimalne cijene i procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine. Također, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama može predložiti Ministarstvu donošenje Odluke o kupnji nekretnine po cijeni do 20% višoj od procjene njene tržišne vrijednosti, ali ni u tom slučaju maksimalna cijena nekretnine ne može biti viša od maksimalne cijene određene stavkom 2. člankom 5. Uredbe.

Člankom 7. Uredbe određeno je da Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama provodi zamjenu prava vlasništva umjesto obnove ili izgradnje na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama stječe pravo vlasništva na nekretninama u svrhu trajnog stambenog zbrinjavanja sklapanjem kupoprodajnog ugovora, a potom sklapa ugovor o zamjeni prav vlasništva umjesto obnove ili izgradnje.

Člancima 8., 9., 10. i 11. Uredbe propisan je postupak za stjecanje prava vlasništva zemljišta za gradnju. Građevinsko zemljište za potrebe realizacije odredbe članka 89. Zakona osigurat će se putem gradova, općina i županije na čijem se području planira izgradnja odnosno iz portfelja Republike Hrvatske ukoliko ista raspolaže građevinskim zemljištem na području na kojem se planira izgradnja. Ukoliko se zemljište ne može osigurati na prethodno navedeni način, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama provest će otvoreni/javni poziv za kupnju zemljišta. U postupku stjecanja prava vlasništva zemljišta, Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama ovlaštena je kupiti nekretninu koja udovoljava svim uvjetima iz poziva i to po cijeni koja ne može biti viša od procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Odredbom članka 107. Zakona određeno je da će Vlada donijeti uredbu iz članka 74. stavka 4. Zakona u roku od 15 dana od dana stupanja na snagu toga Zakona, a koji je stupio na snagu dana 23. veljače 2023. godine. Obzirom kako iz navedenog proizlazi kako je predmetnu Uredbu Vlada dužna donijeti najkasnije do 10. ožujka 2023. godine te da je provedba Zakona u interesu Republike Hrvatske i u javnom interesu i da su sva tijela i sudionici provedbe istog dužni hitno postupati, predlaže se stupanje na snagu ove Uredbe prvog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.