

# **O b r a z l o ž e n j e**

**uz prijedlog Odluke o provođenju postupka za rješavanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Biograda na Moru na kojima su fizičke ili pravne osobe izgradile stambene ili poslovne zgrade za koje je ishodišno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju odnosno uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji**

## **I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Člankom 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima 23. stavka 3. Zakona o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09, 153/09., 143/12., 152/14. i 81/15. – proč. tekst) je propisano da stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Grad Biograd na Moru je pristupio donošenju ove Odluke s obzirom da je stupanjem na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („N.N“, br. 86/12. i 143/13.) omogućeno uključivanje u pravni sustav nezakonito izgrađenih zgrada, odnosno uređeni su uvjeti, postupak i posljedice ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada koje su izgrađene u skladu s prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu navedenoga Zakona, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju ili na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju ako je to povoljnije za podnositelja zahtjeva te nezakonito izgrađene zgrade koja je izgrađena protivno tom planu ako njezino ozakonjenje nije isključeno sukladno članku 6. navedenoga Zakona.

Člankom 176. stavka 1. točka 3. Zakonom o prostornom uređenju („N.N.“, br. 153/13.) je propisano da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine prodati po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

## **II. PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE ODLUKOM:**

Prema dostupnim podacima za područje Grada Biograda na Moru je podneseno cca 4.000 (četiri tisuće) zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju temeljem donesenog Zakona o postupanja s nezakonito izgrađenim zgradama, te je do danas doneseno cca 1.900 (tisućudevetsto) rješenja o izvedenom stanju.

Međutim, veliki broj takvih zgrada je izgrađen na nekretninama koje su upisane kao vlasništvo Grada Biograda na Moru, te navedene izgrađene zgrade imaju priključke na vodovodnu mrežu, priključak struje kao i priključak na telekomunikacijsku mrežu, odnosno značajan broj istih zgrada je priključen i na kanalizacijsku mrežu, te su vezano za donošenje

rješenja o izvedenom stanju donesena od strane nadležnih tijela i rješenja o komunalnom doprinosu i rješenja o vodnom doprinosu, kojima su graditelji tako ozakonjenih zgrada obvezni platiti i komunalni i vodni doprinos za legalizaciju ozakonjenja istih zgrada.

Grad Biograd na Moru ima saznanja o gradnji svih navedenih zgrada i graditeljima istih, s obzirom da u pretežitom broju od istih naplaćuje komunalne i druge usluge sukladno zakonskim propisima, odnosno donosi rješenja o plaćanju komunalne naknade i drugih naknada.

Međutim, veliki broj navedenih zgrada izgrađen je odnosno rekonstruiran do 01. siječnja 1997. godine, odnosno iste su izgrađene odnosno rekonstruirane najmanje dvadeset godina prije dana podnošenja zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine ukoliko bi predmetna Odluka bila donesena i ista stupila na snagu.

Osobe koje su izgradile zgrade odnosno rekonstruirale iste mogle bi zatražiti da im se u parničnim postupcima prizna stjecanja prava vlasništva na zemljištu na kojem su izgrađene predmetne zgrade i zemljištu nužnom za redovitu uporabu zgrade, ako nisu znale niti su mogle znati da grade na tuđem zemljištu, da li su bili poštteni graditelji ? i uz ispunjavanje dr. uvjeta koje se traže za stjecanje prava vlasništva, te bi se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prosuđivao prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka – članak 388. stavak 2. Zakona o vlasništvu ( Zakon o vlasništvu stupio na snagu 01. siječnja 1997. godine ).

Radi izbjegavanja nepotrebnog pokretanja velikog broja takvih sudskih postupaka i vođenja dugotrajnih i objesnih postupaka, koji bi među ostalim u slučaju negativnog ishoda mogli imati značajne sudske troškove za Grad Biograd na Moru, predlaže se donošenje predmetne Odluke temeljem koje bi osobe koje ispunjavaju uvjete propisane Odlukom mogli steći pravo vlasništva na nekretninama na kojima su izgradili objekte po cijenama koje su umanjene u odnosu na tržišnu vrijednost istih nekretnina – razumna cijena ( za 5% iznosa od utvrđene tržišne vrijednosti zemljišta po odabranom vještaku iz redova stalnih sudskih vještaka građevinske struke), a uzimajući u obzir sve gore navedene činjenice da se radi o ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada kojim je omogućeno uključivanje u pravni sustav, da su plaćene naknade za zadržavanje istih zgrada u prostoru, te komunalni i vodni doprinos, te da iste u najvećem broju imaju priključke na komunalnu i dr. infrastrukturu, da vlasnici istih plaćaju naknade za isporučene komunalne i dr. usluge, odnosno poštenja samih graditelja, vremena gradnje i dr.

Donošenje ove odluke ukazalo se potrebitom i radi zaštite i promicanja interesa građana Grada Biograda na Moru, te je odlukom predviđena mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene na razdoblje do 10 godina, a uzimajući u obzir financijsku i gospodarsku situaciju u Republici Hrvatskoj.

Među ostalim razlozima za donošenje ove Odluke, uzeta je u obzir činjenica da ulaskom Republike Hrvatske u Europsku Uniju, svim pravnim i fizičkim osobama u Republici Hrvatskoj se pruža mogućnost prijave i natjecanja za osiguravanje financijskih sredstava putem fondova Europske Unije u svrhu obavljanja gospodarskih djelatnosti, kao i primjerice u svrhu osiguravanja bespovratnih sredstava za obnovu toplinske izolacije na obiteljskim kućama i objektima, zamjenu dotrajale stolarije i sustava grijanja, kao i brojnih drugih mogućnosti.

Osnovni preduvjet za prijavu projekta i natjecanje za osiguravanje financijskih sredstava je pravo vlasništvo podnositelja zahtijeva na nekretnini, uslijed čega je odlukom određeno da će

Grad Biograd na Moru dopustiti upis prava vlasništva u korist podnositelja zahtijeva a kako bi građani imali mogućnost privlačenja sredstava iz nacionalnih i fondova Europske Unije, dok je potraživanje Grada Biograda na Moru zaštićeno upisom založnog prava na nekretnini do potpune isplate kupoprodajne cijene.

Nakon donošenja predmetna odluka (opći akt) zajedno sa izvatom iz zapisnika koji se odnosi na postupak njezina donošenja dostaviti će se predstojniku Ureda državne uprave u Zadarskoj županiji radi provođenja nadzora nad zakonitošću predmetne Odluke, sukladno odredbama članka 79., 80., 80.b., 81. i 82. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01., 60/01. - vjerodostojno tumačenje, 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. – proč. tekst i 137/15.)

### **III. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM**

Predmetnom odlukom se propisuju pravila postupanja Grada Biograda na Moru u postupcima rješavanja prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Biograda na Moru, na kojim nekretninama su fizičke ili pravne osobe izgradile stambene ili poslovne zgrade za koje je ishođeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, odnosno pravomoćna uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji.

Propisane su ovlasti Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru za raspolaganje nekretninama izravnom pogodbom, bez provedbe javnog natječaja temeljem odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, te drugim pozitivnim propisima koji su na snazi u Republici Hrvatskoj i odredbama ove Odluke, provedba postupka za rješavanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada Biograd na Moru za izgrađene stambene ili poslovne zgrade za koje je ishođeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, odnosno pravomoćna uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji (prodaja bez javnog natječaja za 5% iznosa od utvrđene tržišne vrijednosti zemljišta, otkup samo jedne nekretnine, dokazivanje građenja od strane osobe koja je podnijela zahtjev priznavanje prava vlasništva otkupom nekretnine), te otkupa nekretnine plaćanjem utvrđenog iznosa kupoprodajne cijene jednokratno ili obročno, uz propisane uvjete za obročnu uplatu.

Također su predmetnom Odlukom propisana ograničenja za podnošenje zahtjeva i ostvarivanje rješavanja prava vlasništva u odnosu na planirane zahvate i već izgrađene zgrade u prostoru temeljem prostornih planova Grada Biograda na Moru, kao i u odnosu na određene pravne osobe koje će svoje zahtjev za rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa rješavati temeljem odredbi posebnih Zakona i dr. propisa.

Ovom Odlukom se utvrđuje vrijeme izgradnje zgrada i dokazi kojima se dokazuje vrijeme izgradnje istih (dokazi koji se prilažu uz zahtjev), određivanje Jedinog upravnog odjela – Odsjek za upravljanje gradskom imovinom i komunalni sustav da obavlja stručne poslove u izvršavanju prava i obveza iz ove Odluke i davanje ovlasti gradonačelniku Grada Biograda na Moru da pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji sa podnositeljima zahtjeva koji udovoljavaju uvjetima iz ove Odluke, poštujući u cijelosti odredbe iste.

**IV. PRIJEDLOG ODLUKE**

**V. SAVJETOVANJE SA JAVNOŠĆU**