

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („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) i članka 26. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 5/09., 3/13., 8/13. – proč. tekst i 4/15.), Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru na svojoj _____ sjednici održanoj dana _____ 2016. godine donijelo je

ODLUKU

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 ishođeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju odnosno uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Ova odluka se donosi obzirom da su osobe na području Grada izgradile veliki broj stambenih i poslovnih zgrada (u daljnjem tekstu: zgrade) na nekretninama ili dijelovima nekretnina u vlasništvu Grada u kojima takve osobe žive ili obavljaju poslovnu djelatnost.

Članak 2.

Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće Grada raspolažu nekretninama u vlasništvu Grada 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 u postupcima rješavanja prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Grada pokrenutim sukladno ovoj Odluci.

Članak 3.

Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće Grada mogu raspolagati nekretninama izravnom pogodbom, bez provedbe javnog natječaja, a na zahtjev osobe ukoliko vlasništvo na nekretnini stječe osoba koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade od nadležnog tijela ishodila pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, odnosno ishodila pravomoćnu uporabnu dozvolu prema važećim propisima o gradnji, a zgradu je izgradila na nekretnini ili dijelu nekretnine u vlasništvu Grada, te je za predmetnu zgradu ozakonjenju sukladno posebnom propisu doneseno rješenje o utvrđivanju građevne čestice, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade.

II. POSTUPAK ZA RJEŠAVANJE PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 4.

Nekretninu ili dio nekretnine u vlasništvu Grada, na kojoj je izgrađena zgrada, fizička ili pravna osoba koja je izgradila zgradu može bez javnog natječaja otkupiti od Grada za 5% iznosa od utvrđene tržišne vrijednosti zemljišta po odabranom vještaku iz redova stalnih sudskih vještaka građevinske struke i to pod uvjetom ukoliko je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade doneseno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, odnosno pravomoćna uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji, te je pravomoćnim rješenjem nadležnog upravnog tijela za provedbu dokumenata prostorno uređenje i gradnju utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade, te je temeljem donesenog rješenja o utvrđenju građevne čestice izvršena provedba izrađenog parcelacijskog odnosno geodetskog elaborata u katastru i zemljišnoj knjizi na način da je nekretnina na kojoj je izgrađena zgrada u katastarskom operatu dobila posebnu katastarsku oznaku .

Osoba može podnijeti zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine ili dijela nekretnine u vlasništvu Grada i to samo za 1 (jednu) nekretninu na kojoj je izgrađena zgrada uz ispunjenje ostalih uvjeta sadržanih u ovoj Odluci.

Članak 5.

Dokaz da je na nekretnini ili dijelu nekretnine u vlasništvu Grada, osoba izgradila zgradu utvrđuje se iz sadržaja pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju ili sadržaja pravomoćne uporabne dozvola prema važećim propisima o gradnji, iz kojih rješenja proizlazi na kojoj nekretnini je izgrađena zgrada za koji je rješenje doneseno.

Osoba koja podnosi zahtjev za priznavanje prava vlasništva otkupom nekretnine dužna je dostaviti vlastoručno potpisanu izjavu ovjerenu od strane javnog bilježnika u kojoj pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđuje da je u cijelosti izgradila zgradu na nekretnini za koju podnosi zahtjev za otkup, odnosno da je isključivi pravni slijednik pravne ili fizičke osobe koja je izgradila zgradu na nekretnini, o čemu je dužna dostaviti i dokaz u vidu javne ili ovjerovljene privatne isprave (rješenje o nasljeđivanju ili drugu javnu ispravu ili ovjerovljenu privatnu ispravu kao dokaz pravnog sljedništva fizičke osobe, rješenje o upisu u sudski registar ili drugi odgovarajući upisnik kao dokaz pravnog sljedništva pravne osobe).

Uz zahtjev je dužna dostaviti i pravomoćno rješenje o izvedenom stanju ili pravomoćnu uporabnu dozvolu prema važećim propisima o gradnji.

Članak 6.

Troškove procjene tržišne vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku građevinske struke u visini koju vještak odredi prema važećem Pravilniku o stalnim sudskim vještacima snosi Grad.

Po izvršenoj procjeni vrijednosti nekretnine za koju je pravomoćnim rješenjem utvrđena građevna čestica, te koja u katastarskom operatu dobila posebnu katastarsku oznaku, pristupit će se sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnine kojim će se riješiti pravo vlasništva osobe na nekretnini u vlasništvu Grada, pri čemu je osoba koja je podnositelj zahtjeva za otkup nekretnine dužna u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupo-

prodaji nekretnine uplatiti cjelokupnu kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno odredbama članka 4. ove Odluke na račun Grada Biograda na Moru.

Po izvršenom plaćanju kupoprodajne cijene u cijelosti, Grad će podnositelju zahtjeva izdati tabularnu izjavu za upis prava vlasništva kod nadležnog Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru.

Članak 7.

U slučajevima kada podnositelj zahtjeva - fizička osoba (u daljnjem tekstu: podnositelj zahtjeva) podnese zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine uz obročnu otplatu, gradonačelnik može temeljem ove Odluke donijeti odluku kojom se odobrava obročno plaćanje utvrđenog iznosa kupoprodajne cijene na vrijeme do 10 godina, uz uvjet da podnositelj zahtjeva koji će postati vlasnik nekretnine na kojoj je izgrađena zgrada kao založni dužnik dopusti zasnivanje založno pravo na predmetnoj zgradi u korist Grada kao založnog vjerovnika sve radi osiguranja tražbine (kupoprodajne cijene) kao glavnice uvećano za kamatnu stopu na javne prihode u visini važeće eskontne stope Hrvatske narodne banke na dan zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine uz obročnu otplatu kupoprodajne cijene i zasnivanju založnog prava (u daljnjem tekstu: ugovora o kupoprodaji nekretnine-obročna uplata), dok se na dospjele i neplaćene obroke obračunava zakonska zatezna kamata za javne prihode.

Za vrijeme odgode plaćanja odnosno odgode obročnog plaćanja utvrđenog iznosa kupoprodajne cijene ne obračunava se kamata.

Ugovorna kamata važeća na dan zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine-obročna uplata nepromjenjiva je za vrijeme trajanja tog ugovora, a obračunava se za razdoblje od jedne godine.

Sastavni dio ugovora o kupoprodaji nekretnine-obročna uplata je otplatni plan za cijelo ugovorno razdoblje

U slučaju sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine-obročna uplata uz otplatu kupoprodajne cijene do najviše 10 jednakih godišnjih obroka, Grad će kao zemljišnoknjižni vlasnik dopustiti uknjižbu prava vlasništva u korist podnositelja zahtjeva uz istovremeno zasnivanje založnog prava na nekretnini za preostali iznos neplaćenog dijela kupoprodajne cijene.

Podnositelj zahtjeva kao kupac je dužan prvi obrok-ratu kupoprodajne cijene uplatiti u roku od petnaest (15) dana od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora, a svaki slijedeći obrok-rata dospijeva u svakoj slijedećoj kalendarskoj godini i kupac je dužan svaku ratu platiti do dana dospijeca svakog pojedinog obroka - rate.

Po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti, Grad će izdati brisovno očitovanje.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine-obročna uplata određuje se da se ugovor smatra raskinutim sukladno odredbi članka 361. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.) ukoliko druga ugovorna strana, podnositelj zahtjeva ne plati bilo koju od preostalih obroka-rata do dana dospijeca svakog pojedinog obroka – rate.

Bitna odredba ugovora o kupoprodaji iz obročnu otplatu kupoprodajne cijene je odredba da u slučaju raskida ugovora po bilo kojoj osnovi kupac dozvoljava prodavatelju da bez ikakvih

daljnjih suglasnosti ili odobrenja ishodi upis svog prava vlasništva na nekretnini ili dijelu nekretnine koje je bilo predmet kupoprodaje.

III. OGRANIČENJA ZA PODNOŠENJE ZAHTJEVA I OSTVARIVANJE RJEŠAVANJA PRAVA VLASNIŠTVA

Članak 8.

Temeljem odredbi ove Odluke ne mogu se podnijeti zahtjevi za otkup nekretnine u vlasništvu Grada na kojoj je osoba izgradila stambenu ili poslovnu zgradu i ishodila pravomoćno rješenje o izvedenom stanju odnosno pravomoćnu uporabnu dozvolu prema važećim propisima o gradnji ukoliko je :

- prostornim planom uređenja Grada određeno kao planirani ili istraženi koridori i površine prometnih, energetske i vodnih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku, Grad i Zadarsku županiju, osim zgrade izgrađene u koridoru prometne građevine za koju javnopravno tijelo nadležno za upravljanje tom građevinom izdalo potvrdu da je izgrađena u skladu s posebnim uvjetima koje to tijelo na temelju posebnih propisa utvrđuje u postupku izdavanja lokacijske dozvole, odnosno rješenja o uvjetima građenja,

- zgrada za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju ili uporabna dozvola se nalazi u obuhvatu postojeće nerazvrstane ceste, ulice, nogostupa, trgova, komunalne i druge javne infrastrukture ili druge javne površine.

Potvrdu da li se nekretnina nalazi u obuhvatu postojeće nerazvrstane ceste, ulice, nogostupa, trgova, komunalne i druge javne infrastrukture ili druge javne površine izdaje Jedinostveni upravni odjel Grada Biograda na Moru.

Članak 9.

Pravne osobe – trgovačka društva u smislu odredbe članka 2. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („N.N.“, br. 92/10.) (u daljnjem tekstu: ZOTIOGZ) koje su izgradile poslovne zgrade i građevine na građevinskom zemljištu koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje građevinsko zemljište je na dan stupanja na snagu ZOTIOGZ dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena, na kojem su izgrađene poslovne zgrade i građevine turističko-ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), za koje je ishođeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, odnosno pravomoćna uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji i koje građevinsko zemljište je vlasništvo Grada Biograda na Moru, ne mogu podnijeti zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine sukladno odredbama ove Odluke.

IV. VRIJEME IZGRADNJE ZGRADA I DOKUMENTACIJA KOJU TREBA PRILOŽITI UZ ZAHTJEV

Članak 10.

Osobe iz stavka 1. članka 1. ove Odluke mogu podnijeti zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine na kojoj su izgrađene zgrade za koje je ishođeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, odnosno pravomoćna uporabna dozvola prema važećim propisima o gradnji, a koje zgrade su izgrađene odnosno rekonstruirane do 01. siječnja

1997. godine, odnosno koje su izgrađene odnosno rekonstruirane najmanje dvadeset godina prije dana podnošenja zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 11.

Vrijeme izgradnje odnosno rekonstrukcije zgrade osoba iz stavka 1. članka 1. ove Odluke dokazuje:

- dostavom Državne snimke iz zraka učinjene prije 01. siječnja 1997. godine, odnosno najmanje dvadeset godina prije dana podnošenja zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine sukladno odredbama ove Odluke,
- dostavom druge odgovarajuće službene kartografske podloge Državne geodetske uprave da je zgrada izgrađena odnosno rekonstruirana do 01. siječnja 1997. godine, odnosno najmanje dvadeset godina prije dana podnošenja zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine ,
- drugim dokazima kojima raspolaže da je zgrada izgrađena odnosno rekonstruirana do 01. siječnja 1997. godine, odnosno najmanje dvadeset godina prije dana podnošenja zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine i
- po potrebi izvođenjem drugih dokaza (vještačenje po vještaku građevinske struke i dr.).

Članak 12.

Uz zahtjev za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine, osoba iz stavka 1. članka 1. ove Odluke dužna je prilikom podnošenja zahtjeva dostaviti:

- presliku osobne iskaznice ukoliko je podnositelj zahtjeva fizička osoba, odnosno izvadak iz sudskog registra ukoliko je podnositelj zahtjeva pravna osoba,
- presliku pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju ili pravomoćne uporabne dozvole za stambenu ili poslovnu zgradu,
- presliku pravomoćnog rješenja o utvrđenju građevinske čestice izdano od Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije, Ispostava Biograd na Moru,
- presliku parcelacijskog elaborata izgrađenog na temelju pravomoćnog rješenja o utvrđivanju građevne čestice, ovjerenog od Državne geodetske uprave, Područni ured Zadar, Odjel za katastar nekretnina Biograd na Moru,
- vlasnički list za nekretninu za koju je se podnosi zahtjev, iz kojeg je razvidno da je u A listu-posjedovnici upisana stambena ili poslovna zgrada za koje je ishođeno pravomoćno rješenje o izvedenom stanju odnosno pravomoćna uporabna dozvola sukladno važećim propisima o gradnji,
- vlastoručno potpisanu izjavu ovjerenu od strane javnog bilježnika u kojoj pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđuje da je u cijelosti izgradila zgradu na nekretnini za koju podnosi zahtjev za otkup i
- dokaz o vremenu izgradnje, odnosno rekonstrukcije zgrade iz članka 11. ove Odluke.

V. OBAVLJANJE POSLOVA

Članak 13.

Stručne poslove u izvršavanju prava i obveze iz ove Odluke, utvrđenja da li podnositelji zahtjeva ispunjavaju uvjete za rješavanje prava vlasništva otkupom nekretnine prema uvjetima iz Ove odluke utvrđuje Jedinostveni upravni odjel Grada Biograda na Moru – Odsjek za upravljanje gradskom imovinom i komunalni sustav.

Članak 14.

Temeljem ove Odluke Gradsko vijeće Grada ovlašćuje gradonačelnika Grada da u ime i za račun Grada pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji sa podnositeljima zahtjeva koji udovoljavaju uvjetima iz ove Odluke, poštujući u cijelosti odredbe iste.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE.

Članak 15.

Na odredbe koje nisu sadržane u ovoj odluci, primjenit će se odredbe Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 6/10., 8/10., 5/11., 8/11. – proč. tekst, 4/12., 5/12., 4/13., 7/13., 13/13., 1/14., 2/14. i 3/15. i 7/15.).

Članak 16.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaju važiti odredbe članka 21.a), 21.b) i 21.c) Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 6/10., 8/10., 5/11., 8/11. – proč. tekst, 4/12., 5/12., 4/13., 7/13., 13/13., 1/14., 2/14., 3/15. i 7/15.).

Članak 17.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“.

KLASA:

URBROJ:

Biograd na Moru,

2016. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednica Gradskog vijeća:
Melanija Ražov Radas, dr.med.**