**OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOG ODLUKE O
IZMJENAMA I DOPUNAMA
ODLUKE O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA**

Predloženim izmjenama i dopunama Odluke predlaže se urediti sljedeće situacije:

- prodaja nekretnine neposrednom pogodbom po tržišno cijeni određenoj procjenom sudskog vještaka, ako se time realizira strateška investicija od interesa za Grad Opatiju,

- prodaja zemljišta ispod objekta koji su sagrađeni temeljem Rješenja o odobrenju za gradnju Skupštine Općine Opatija, Odjela za komunalne poslove,

- darovanje nekretnina udrugama od osobitog značaja za Grad Opatiju za realizaciju projekata udruga koji bi se financirali iz sredstava europskih fondova, obzirom na činjenicu da se kao uvjet postavlja pravo vlasništva prijavitelja. Riječ je o projektima od općeg javnog interesa te je njihovo ostvarenje u interesu Grada.

- privremeno korištenje nekretnine radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to na drugi način ne može izvesti.

Predlaže se da se uz odgovarajuću primjenu odredbe 41. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18) kojom se propisuje da se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom uz tržišnu cijenu određenu procjenom sudskog vještaka ako je riječ o nekretnini na kojoj se realizira strateški investicijski projekt, sukladno odredbama posebnog propisa temeljem kojeg se utvrđuje strateški investicijski projekt Republike Hrvatske, propiše mogućnost prodaja nekretnine u vlasništvu Grada Opatije po tržišnoj cijeni bez provedbe natječaja, ako se time realizira strateški investicijski projekt od interesa za Grad Opatiju.

Naime, člankom 35. stavkom 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN[91/1996](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN1996B91A1596&Ver=NN1996B91A1596), [68/1998](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN1998B68A817&Ver=NN1998B68A817), [137/1999](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN1999B137A2122&Ver=NN1999B137A2122), [22/2000](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2000B22A402&Ver=NN2000B22A402), [73/2000](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2000B73A1578&Ver=NN2000B73A1578), [114/2001](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2001B114A1883&Ver=NN2001B114A1883), [79/2006](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2006B79A1917&Ver=NN2006B79A1917), [141/2006](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2006B141A3195&Ver=NN2006B141A3195), [146/2008](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2008B146A4021&Ver=NN2008B146A4021), [38/2009](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2009B38A837&Ver=NN2009B38A837), [153/2009](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2009B153A3751&Ver=NN2009B153A3751), [90/2010](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2010B90A2540&Ver=NN2010B90A2540), [143/2012](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2012B143A3034&Ver=NN2012B143A3034), [152/2014](http://www.iusinfo.hr/Publication/Content.aspx?Sopi=NN2014B152A2857&Ver=NN2014B152A2857)) propisano je da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave **na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske,** ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.

Dopunom članka 12. predlaže se mogućnost prodaja nekretnine u vlasništvu Grada iznimno i bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni kad se nekretnina prodaje radi realizacije strateškog investicijskog projekta od interesa za Grad Opatiju (prostornim planom previđeno uređenje glavnog gradskog trga (trg Slatina) i preseljenje benzinske stanice na novu lokaciju i slično). Odluku o proglašenju strateškog investicijskog projekta donosilo bi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

U praksi su se pojavile situacije u kojima su stranke na nekretninama u vlasništvu Grada izgradili garaže temeljem Rješenja o odobrenju za gradnju Skupštine Općine Opatija, Odjela za komunalne poslove, 60-ih godina prošlog stoljeća. Obzirom da se radi o građevinama sagrađenima prije 1968. godine, u postupcima legalizacije nije doneseno rješenje o izvedenom stanju već je izdana, primjerice, Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine od strane PGŽ, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, dok za neke građevine uopće nije pokrenut postupak legalizacije jer su iste imale Rješenje o uporabi objekta Skupštine Općine Opatija, Odjela za komunalne poslove, također iz 60-ih godina prošlog stoljeća. Dopunom Odluke predlaže se da će u tim slučajevima Grad prodati zemljište na zahtjev vlasnika objekta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja.

Člankom 107. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje:

(1) Vlasnik nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu uporabu ili korištenje može privremeno uporabiti tuđe zemljište radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to na drugi način ne može izvesti.

(2) Tko je uporabio tuđu nekretninu za potrebe iz stavka 1. ovoga članka, dužan ju je čim prestane potreba za takvu uporabu dovesti u stanje u kojem se nalazila prije toga, a počinjenu štetu naknaditi po općim propisima o odgovornosti za štetu.

(3) Za uporabu zemljišta iz stavka 1. ovoga članka, na zahtjev vlasnika nekretnine koja je privremeno uporabljena plaća se primjerena naknada, koja ne može biti manja od one na koliku bi imao pravo da je bilo provedeno nepotpuno izvlaštenje njegova zemljišta.

Sukladno čl. 6. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/14, 69/17, 98/19), nepotpunim izvlaštenjem ograničava se pravo vlasništva na nekretnini ustanovljenjem zakupa ili ustanovljenjem služnosti, dok je čl. 52.st. 1. i 2. istog zakona propisano da se naknada za ustanovljenje zakupa određuje u visini zakupnine koja se postiže na tržištu u obliku jednokratnog iznosa za cijelo vrijeme trajanja zakupa ili u godišnjem iznosu.

Sukladno čl. 54. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iznos naknade za ustanovljenje zakupa procjenjuje se na temelju podataka iz poredbenih nekretnina u visini iznosa zakupnine iz ugovora o zakupu ili podatka o visini kamatne stope na nekretnine za predmetnu vrstu nekretnine.

U praksi, prije davanja na privremeno korištenje, izvršila bi se procjena naknade po m2/dan od strane stalnog sudskog vještaka, međutim, trošak procjene nije ekonomski opravdan s obzirom na ukupan iznos naknade koji pripada Gradu. Slijedom navedenog, predlaže se sukladno dosadašnjim procjenama Odlukom unaprijed propisati naknadu za privremeno korištenje nekretnina u vlasništvu Grada u iznosu od 1,00 kn/m2 zauzete površine dnevno kako bi se smanjili troškovi procjene u svakom pojedinačnom slučaju.

Predlaže se vijećnicima da nakon rasprave usvoje predloženu Odluku.

 GRADONAČELNIK

 Ivo Dujmić, ing., v.r.

Opatija, studeni 2019.

**Prijedlog**

Na temelju članka 35. st. 2. i st. 8. 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, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispr.) i članka 29. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, br. 25/09, 30/09, 7/13, 03/18, 05/18-ispravak i 11/18 – proč. tekst), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj dana 2019. godine, donosi

**PRIJEDLOG ODLUKE O
IZMJENAMA I DOPUNAMA
ODLUKE O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA**

Članak 1.

U članku 12. stavku 1. Odluke o raspolaganju nekretninama (»Službene novine« PGŽ 47/09, 32/16 i 6/17 – proč. tekst) iza podstavka 2. dodaje se podstavak 3. koji glasi:

*„ - kad se nekretnina prodaje radi realizacije strateškog investicijskog projekta od interesa za Grad Opatiju (prostornim planom previđeno uređenje glavnog gradskog trga (trg Slatina) i preseljenje benzinske stanice na novu lokaciju i slično).*

Iza stavka 2. dodaju se stavci 3.,4.,5. i 6. koji glase:

*(3) U slučaju stavka 1. podstavka 3. ove Odluke po zaključenju ugovora o prodaji izvršit će se predbilježba prava vlasništva u korist kupca, a koja predbilježba će se opravdati pravomoćnom uporabnom dozvolom ili drugim odgovarajućim aktom kojim se dozvoljava uporaba objekta.*

*(4) Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika donosi odluku o proglašenju strateškog investicijskog projekta iz stavka 1. podstavka 3. ovog članka.*

*(5) Ako se u roku određenom odlukom Gradskog vijeća iz stavka 4. ovog članka ne realizira strateški projekt, smatrat će se da je ugovor o prodaji raskinut te će se izvršiti brisanje predbilježbe prava vlasništva na ime kupca u zemljišnim knjigama.*

 *(6) U slučaju iz stavka 5. ovog članka kupac gubi pravo na povrat kupoprodajne cijene i eventualne naknade troškova i štete.*

Članak 2.

U članku 12.a stavku1. iza točke 4. dodaje se točka 5. koja glasi:

*„ 5. zemljište pod objektom za koji je Skupština Općine Opatija, odnosno Fonda u stambenom i komunalnom gospodarstvu Općine Opatija donio akt kojim se odobrava gradnja, te za objekt za koji je donesen akt za uporabu građevine na temelju posebnog zakona kojim se uređuje građenje.“*

Članak 3.

U članku 14.b iza podstavka 3. dodaje se podstavak 4. koji glasi:

*„ - udrugama od osobitog značaja za Grad Opatiju, a koje imaju sjedište na području Grada Opatije, pod uvjetom da je statutom udruge propisano da će se darovana nekretnina, u slučaju prestanka postojanja udruge, predati Gradu Opatiji.“*

Članak 4.

Iza glave IV. dodaje se nova glava IV.a Privremeno korištenje nekretnina i čl. 17.a koji glasi:

*„IV.a –Privremeno korištenje nekretnina*

*Članak 17.a*

*(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se dati na privremeno korištenje vlasniku nekretnine na kojoj je nužno obaviti radove potrebne za njezinu uporabu ili korištenje, a radi izvođenja radova, postavljanja skele i sl., ako se to na drugi način ne može izvesti.*

*(2) Tko je uporabio nekretninu u vlasništvu Grada za potrebe iz stavka 1. ovoga članka, dužan ju je čim prestane potreba za takvu uporabu dovesti u stanje u kojem se nalazila prije toga, a počinjenu štetu naknaditi po općim propisima o odgovornosti za štetu.*

*(3) Za uporabu nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, plaća se naknada u iznosu od 1,00 kn/m2 zauzete površine dnevno.“*

Članak 5.

 Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije.

*KLASA:*

*URBROJ:*

*Opatija, 2019. godine.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik
Fernando Kirigin

ODREDBE ODLUKE O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA

koje se mijenjaju

Članak 12.

(1) Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se iznimno prodati i bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni, odnosno neposrednom pogodbom:

-Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u javnom interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana,

-u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Grada i trećih osoba kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje i kada je to predviđeno posebnim propisima.

(2) Smatra se da postoji javni interes i da će se ostvariti opći gospodarski i socijalni napredak građana kad se nekretnina prodaje za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Članak 12.a

(1) Grad će prodati na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili aktom na temelju kojeg se može pristupiti građenju, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje građevne čestice, kada je na zemljištu vlasnika, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela, izgrađena građevina u skladu s planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, ako za planiranu građevnu česticu nedostaje do 20% površine, pod uvjetom da se vlasnik zemljišta obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,

3. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s planom uređenja ili drugim odgovarajućim aktom nadležnog tijela,

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

(2) U slučaju iz točke 2.stavka 1. ovog članka Grad upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine.

(3) Grad može prodati na zahtjev vlasnika građevine, po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja, nekretnine koje su u tijeku izlaganja na javni uvid podataka katastarske izmjere i obnove zemljišne knjige izdvojene iz utvrđene okućnice te građevine. Nekretnine se mogu prodati uz pisanu suglasnost svih suvlasnika.

Članak 14.b

Nekretnine u vlasništvu Grada mogu se darovati:

-jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave,

-trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, trgovačkim društvima u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,

-ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska, ustanovama čiji je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.