



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA žUPANIJA



GRAD OPATIJA
GRADONA ELNİK



KLASA: 021-05/20-01/05
URBROJ: 2156/01-03/00-20-
Opatija, 27. svibnja 2020. godine

GRADSKO VIJEĆE
g. Fernando Kirigin

Predmet: vije ni ko pitanje o na inu prodaje šoku nicaõ

Po-tovani Predsjedni e Gradskog vije a Kirigin,

vezano za Va-e pitanje postavljeno na sjednici Gradskog vije a dana 26. svibnja 2020.g. o na inu i mogu nostima, odnosno modelu prodaje zemlji-ta u neposrednoj blizini zgrada koje stanari zgrada koriste kao oku nice bez pravne osnove, odgovaram kako slijedi.

Na podru ju Grada Opatije (prethodno Op ine Opatija) veliki je broj zgrada u kojima su prodavani stanovi sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) i Zakona o naknadi za imovinu oduzetu u vrijeme jugoslavenske komunisti ke vladavine (NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02). Prema navedenim zakonima, kupnjom stanova, **kupci su stjecali vlasništvo posebnih dijelova nekretnine, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i dijela zemljišta koje služi redovnoj uporabi zgrade** (uvedeno Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, NN 68/98).

U naravi je mali broj zgrada koje su formirale pripadaju e zemlji-te koje sluffi redovitoj uporabi zgrade i koje bi inilo njihovu oku nicu, dok su u preostalim zgradama, zemlji-noknjifna stanja ostala nesre ena i nedefinirana pa su stanari (vlasnici stanova u takvim zgradama) koristili i ono zemlji-te koje prelazi veli ini zemlji-ta potrebnog za redovitu uporabu zgrade, tako er je nazivaju i svojom šoku nicomõ, znaju i da je nisu kupili (niti stekli pravo vlasni-tva na drugi na in) i da za kori-tenje nemaju pravne osnove.

Zemlji-noknjifno stanje takvih zgrada i šoku nicaõ moñe biti prikazano kao jedinstvena katastarska estica (k. . xy, u naravi ku a i dvori-te, povr-ine 1500 m²) ili pak zgrada moñe biti prikazana kao zasebna katastarska estica (na elno ozna ena gr .) dok je okolno zemlji-te predstavljalo drugu katastarsku esticu (k. .). Neovisno o na inu na koji su ove zgrade i zemlji-ta upisani u zemlji-nim knjigama, za sve vrijedi isto pravilo- ukoliko su u zgradama prodavani stanovi po posebnim propisima, kupnjom stana steklo se pravo vlasni-tva samo

zemljišta koje službi redovitoj uporabi zgrade, a sve izvan toga predstavlja bilo knjižno bilo vanknjižno vlasništvo Grada Opatije.

No, kako bi se pitanje takvih šokovnih konačno definiralo, za suvlasnike zgrade, kao i za Grad je najsvrsishodnije da se iste otkupe. Primjer zakonitog postupanja i dobro uređenih vlasničkih odnosa možemo vidjeti upravo na kupnji estice u vlasništvu Grada od strane svih suvlasnika zgrade u neposrednoj blizini zgrade gradske uprave.

Postupak prodaje zemljišta u vlasništvu Grada, provodi se sukladno odredbama Odluke Grada Opatije o raspolaganju nekretninama, Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, podredno Zakona o upravljanju državnom imovinom, kao i Zakona o prostornom uređenju koji u odnosu na prodaju građevinskog zemljišta predstavlja *lex specialis*.

Dakle, osnovno pravilo prodaje gradske imovine jest da se nekretnine u vlasništvu JLS mogu otuđiti ili se njima može raspolagati na drugi način, samo na osnovi javnog natjeaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, **osim ako zakonom** nije drugačije određeno (čl. 391. st. 1. ZV-a). Iznimke od tog pravila propisane su odredbom čl. 391. st. 2. i 3. ZV-a, iako je vjerojatno najvažnije iznimka za ovu materiju prodaja nekretnine po tržišnoj vrijednosti neposrednom pogodbom (bez javnog natjeaja) ukoliko je stranka ishodovala rješenje o formiranju građevne estice (sukladno Zakonu o prostornom uređenju).

Osim toga, odredbom čl. 12 a st. 3. Odluke o raspolaganju nekretninama, propisana je iznimka od raspolaganja javnim natjeajem, a to je u slučajevima kad su u pitanju nekretnine koje su u tijeku postupka nove izmjere izdvojene od te zgrade. Pojednostavljeno rečeno, ukoliko su u postupku nove izmjere (danas su to područja k.o. Opatija, k.o. Ičići, k.o. Ika-Opri i uskoro k.o. Pobri), zgrada i okolina razdvojene (npr. k. 123/1 kuća i k. 123/2 dvorište), suvlasnici zgrade imaju mogućnost kupnje okoline bez provođenja javnog natjeaja uz suglasnost svih suvlasnika.

U odnosu na dio upita o mogućnosti prvokupa, kako Vam je na samoj sjednici Gradskog vijeća proelnic Masarić pojasnila, pravo prvokupa u korist stanara zgrade ne može se osnovati.

O mogućnostima plaćanja također je odgovor na sjednici Vijeća dala proelnic Masarić, koja je pojasnila kako se građanima omogućava obrotna otplata do najviše 36 mjeseci, uz kamatnu stopu propisanu Uredbom Vlade RH o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obrotnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (NN 76/12, 52/13, 74/14, dalje Uredba), koja iznosi 4,5%.

Vezano za sam postupak prodaje nekretnina javnim natjeajem, ukazuje se da je isti detaljno i jasno propisan odredbama Odluke Grada o raspolaganju nekretninama, te se svaki javni natjeaj objavljuje na službenim web stranicama Grada, kao i u dnevnom tisku. Novi list ime je dostupan većem broju osoba i transparentan. Osim toga, o objavljenom natjeaju obavještavaju se sve osobe koje su za predmetnu nekretninu iskazale interes, pisanim ili usmenim putem. Obzirom je dio Vašeg pitanja bio i da li se o objavljenom natjeaju mogu obavijestiti stanari zgrade, odgovaram da je to moguće. Međutim, pravila za sve građane trebaju biti jednaka, tako da ukoliko je predmet kupnje estica koja se nalazi u neposrednoj blizini višezgrada, pitanje je da li bi se obavljanjem stanara jedne zgrade, ostali doveli u neravnopravni položaj. Stoga ćemo o objavi javnog natjeaja obavijesti predsjednik Mjesnog odbora na sjednici

se području nalazi nekretnina, a koji putem članova Vijeća MO ima najkompetentnija i neposredna saznanja o korištenju zemljišta.

Jedan od načina raspolaganja nekretninama Grada koji je spomenut na ovoj sjednici bio je i zakup odnosno najam zemljišta, kao predloženi način uređivanja odnosa na zemljištima uz zgradu, a sa suvlasnicima te zgrade. S tim u vezi, skrećem pozornost da je i ova mogućnost predviđena Odlukom o raspolaganju, čl. 15., no također provodjenjem javnog natjeaja. Za ovakvu vrstu raspolaganja ne postoji zakonom propisan način da se sa strankom zakup ili najam zasnuje izravnim putem, odnosno bez provedbe javnog natjeaja.

Osim toga, člankom 2. Odluke propisano je da se ne smatra raspolaganjem nekretninama davanje suglasnosti vlasnicima objekata na zemljištu Grada koje se nalazi uz njihovu građevnu esteticu ili u njejoj blizini, a koje nije uključeno u programe komunalnog održavanja Grada mogu istiti od korova, kositi, zasaditi na njemu cvijeće i ukrasno grmlje i drugo raslinje, uz uvjet da na istom ne stježu nikakva posjedovna i druga stvarna prava, a sve dotle dok to zemljište nije potrebno Gradu za bilo koju drugu namjenu.

Na kraju, citiram odredbu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koja u čl. 35. st. 1. propisuje kako RH i druge pravne osobe javnog prava koje su nositelji prava vlasništva **imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici**, ako zakonom nije nešto drugo određeno.

Ovo posebno napominjem radi svih tvrdnji i navoda da imovina Grada Opatije predstavlja javnu imovinu ili javno dobro, te da Grad nema ovlasti da takvom imovinom raspolože kao da je privatna i u najboljem interesu Grada.

S poštovanjem.

GRADONA ELNIK
Ivo Dujmić, ing.

