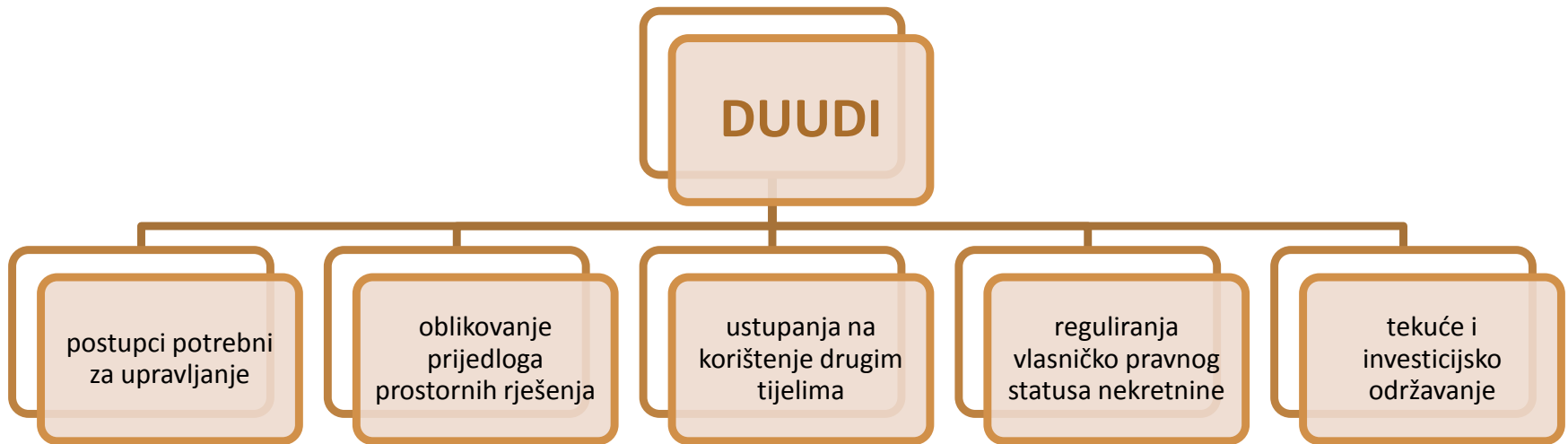


**PROCEDURA OTKUPA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE  
HRVATSKE**

**DUUDI.**

- građevinsko zemljište
- poljoprivredno zemljište
  - šumsko zemljišta
    - šuma
  - javno vodno dobro
- željeznička infrastruktura
  - zgrade
  - stanovi
- poslovni prostori

- Zakon o šumama
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine
  - Zakon o poljoprivrednom zemljištu
    - Zakon o vodama
    - Zakon o željeznici
    - Zakon o udrugama
- Zakon o pretvorbi prava na društvenim sredstvima bivših društveno političkih organizacija
  - Uredba o preuzimanju sredstava JNA i SSNO u vlasništvo Republike Hrvatske
- Uredba o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravih osoba na teritoriju Republike Hrvatske



## RASPOLAGANJE

- prodaja
- zakup ili najam
- osnivanje prava građenja
- darovanje
- zamjena
- osnivanje založnog prava na nekretnini
- osnivanje prava služnosti na nekretnini
- razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina
- zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje
- dokapitalizacija trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital društava

## Članak 51.

(1) Raspolaganje nekretninama provodi se na sljedeće načine:

- javnim nadmetanjem, koje se provodi kao javno raspolaganje prema unaprijed objavljenim uvjetima, pri čemu se ugovor sklapa s ponuditeljem koji ispunjava uvjete i ponudi najvišu cijenu iznad početne cijene
- javnim prikupljanjem ponuda, koje se provodi kao poziv na predaju ponuda, koji je upućen neodređenom ili određenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima
- kombinacijom načina iz podstavaka 1. i 2. ovoga stavka.

(2) Razvrgnuće suvlasničke zajednice i osnivanje prava služnosti u skladu s prostornim planom provodi se izravnim pregovorima, povodom prijedloga zainteresirane osobe ili nadležnog tijela Republike Hrvatske.

(3) Raspolaganje nekretninama se provodi i na načine propisane posebnim propisima.

## Članak 52.

(1) Iznimno od odredbe članka 51. stavka 1. ovoga Zakona, može se raspolagati nekretninama bez javnog nadmetanja ili bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, kad pravo vlasništva na nekretninama kojima upravlja Državni ured stječu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) Iznimno od odredbe članka 51. stavka 1. ovoga Zakona, mogu se prodati nekretnine bez javnog nadmetanja ili bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti:

- ako je riječ o nekretnini na kojoj se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku
- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Republika Hrvatska upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine
- osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice

- problematika dugotrajnosti postupaka rješavanja zahtjeva:
  - a) nedostavljanje uredne imovinsko pravne **dokumentacije**
  - b) **nejasno** postavljeni zahtjevi
  - c) **nisu u skladu sa prostornim planom** određene jedinice (donošenje prostornih planova u nadležnosti je upravo jedinica lokalne samouprave)
  - d) ukoliko je zahtjev za bivše vojne nekretnine, problem je što **nisu uvrštene u prostorne planove** i ucrtane u katastarske planove, te se njima se ne može niti raspolagati
  - e) **nemogućnost raspolaganja nekretninom** koja je predmet zahtjeva od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dok se na istoj ne uknjiži Republika Hrvatska kao vlasnik, a što je u nadležnosti Državnog odvjetništva
  - f) postojanje upravnih postupaka koji se vode povodom **zahtjeva za povrat**, a država ne može raspolagati nekretninom dok god se isti ne okončaju
  - g) **neprecizna očitovanja Hrvatskih šuma** o uključenosti nekretnina u šumskogospodarsku osnovu

- PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PROVODE OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTACI SUKLADNO UREDBI O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ( NN 74/2014 )
  
- NA TEMELJU PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI POKREĆE SE POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ILI SE ŠALJE PONUDA PODNOSITELJU ZAHTJEVA UKOLIKO JE RIJEČ O NEPOSREDNOJ PRODAJI



HVALA NA PAŽNJI