O B R A Z L O Ž E N J E
Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama
u vlasništvu Grada Sinja

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Sinja su odredbe:

- članka 35. stavka 2. i 8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („NN“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), a kojim je propisano da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave imaju tijela jedinica lokalne samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno te da na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova, te s njima izjednačenih pravnih osoba,

- članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojom je određeno da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, tijela nadležna za njihovo raspolaganje, mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno te da se ova odredba ne odnosi na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, stječu Republika Hrvatska i 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, kao i da zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

– 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 i

– 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, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave.

Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni su.

-članka 35. stavka 1. točka 2. i članka 48. stavka 1. točke 5. i stavka 2. 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. i 19/13.- pročišćeni tekst, 137/15., 123/17., 98/19., 144/20.), kojim je određeno da predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne samouprave, a gradonačelnik odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima te da gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom

raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, gradonačelnik može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.
O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih kako je prethodno opisano, odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

U odnosu na postupke prilikom raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Sinja, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave- Gradsko vijeće Grada Sinja prihvaćanjem ove Odluke, uvodi novu praksu o načinu i redoslijedu radnji pri raspolaganju nekretninama Grada Sinja.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI UREĐIVANJEM ODNOSA NA PREDLOŽENI NAČIN

Odlukom o postupcima prilikom raspolaganja nekretnima u vlasništvu Grada Sinja se definira dio postupaka koji se smatra raspolaganjem nekretninama, a koji nije uređen posebnim odlukama Grada.

Dio odluka koje je Grad donio, nije usklađen sa odredbama zakona kojima je uređeno raspolaganje imovinom pa su kao takve neprimjenjive.

Prijedlogom odluke pregledno su za svaki oblik raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada opisani postupci koje je potrebno provesti da bi takve radnje bile provedene sukladno zakonskim odredbama.

Za pojedine oblike raspolaganje za koje je potrebno provesti postupak javnog natječaja definirano je što objava javnog natječaja treba sadržavati te sve bitne odrednice za provedbu istog.

Nova Odluka je sadržajno potpuno izmijenjena, jer Odluku o stjecanju nekretnina, raspolaganju i upravljanju nekretninama Grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ br. 8/06), nije usklađena sa legislativom koja se odnosi na upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne samouprave.

Novom Odlukom definirani su specifični postupci, rukovodeći se načelima zakonitosti, svrsihodnosti, ekonomičnosti, odnosno raspolaganja imovinom Grada pažnjom dobrog gospodara, a pri tome su svi postupci javni, što pridonosi unaprijeđenju sustava javne uprave, a ujedno Grada Sinja.

U skladu s odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13, 85/15, 69/22), o Nacrtu prijedloga Odluke o postupcima prilikom raspolaganja nekretnima u vlasništvu Grada Sinja, provodi se internetsko savjetovanje u razdoblju od 28 dana.

Slijedom navedenog, Gradskom vijeću Grada Sinja predlaže se da donese Odluku o postupcima prilikom raspolaganja nekretnima u vlasništvu Grada Sinja kao u predloženom tekstu.

III. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke osigurana su sredstva u Proračunu Grada Sinja za 2023. g.