NN 95/2018 (26.10.2018.), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

1842

Na temelju članka 51., a u vezi s člancima 37., 40., 41., 44., 45., 47. i 48. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 24. listopada 2018. godine donijela

UREDBU

O POSTUPCIMA KOJI PRETHODE SKLAPANJU PRAVNIH POSLOVA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE U SVRHU PRODAJE, RAZVRGNUĆA SUVLASNIČKE ZAJEDNICE, ZAMJENE, DAVANJA U ZAKUP ILI NAJAM TE O POSTUPCIMA U VEZI SA STJECANJEM NEKRETNINA I DRUGIH STVARNIH PRAVA U KORIST REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Uredbom uređuju se postupci koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi s stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske kojima raspolaže Ministarstvo državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

Članak 2.

(1) Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su predmet uređenja Zakona o upravljanju državnom imovinom (u daljnjem tekstu: nekretnina) u smislu ove Uredbe su:

– prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

– davanje u zakup ili najam nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

– razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina

– zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba te

– kupnja nekretnina u korist Republike Hrvatske.

(2) Ostali oblici raspolaganja nekretninama prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Zakon) uredit će se posebnim uredbama.

Članak 3.

(1) Ministarstvo će prije svakog raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u smislu članka 2. ove Uredbe, izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjena vrijednosti nekretnina.

(2) Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 1. ovog članka obavlja osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima je uređeno područje procjena vrijednosti nekretnina.

(3) Osoba ovlaštena za izradu procjembenog elaborata kojim se utvrđuju tržišne vrijednosti nekretnina iz stavka 2. ovog članka izabrat će se provedbom postupka javne nabave.

(4) Za nekretnine iz članka 71. Zakona prije svakog raspolaganja nekretninama početna cijena utvrdit će se odlukom ministra.

(5) Odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili je jednak iznosu od 7.500.000,00 kuna donosi ministar nadležan za poslove državne imovine.

(6) Odluku o raspolaganju nekretninama čija procijenjena vrijednost iznosi više od 7.500.000,00 kuna donosi Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog Ministarstva.

II. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 4.

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prodaju se na sljedeće načine:

– javnim natječajem ili

– neposrednom pogodbom.

III. PRODAJA NA TEMELJU JAVNOG NATJEČAJA

Članak 5.

Odluku o prodaji na temelju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, donosi tijelo nadležno za donošenje odluke o raspolaganju nekretninama sukladno odredbama Zakona, nakon što se po ovlaštenom sudskom vještaku utvrdi tržišna vrijednost nekretnina.

Članak 6.

(1) Raspolaganje nekretninama putem javnog natječaja može se provoditi u obliku:

– javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba koje će putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe ostvariti interes za raspolaganje ponuđenim nekretninama

– javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije za raspolaganje ponuđenim nekretninama.

(2) Javni poziv za javno nadmetanje, putem javne dražbe ili putem usmene javne dražbe, kao i javno prikupljanje ponuda radi prodaje nekretnine Ministarstvo objavljuje u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na web-stranici Ministarstva i na web-stranici Hrvatske gospodarske komore.

Članak 7.

(1) Javni poziv za javno nadmetanje putem usmene javne dražbe radi prodaje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske sadrži:

– opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etažu u kojoj se nalazi nekretnina, poziciju na etaži kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave natječaja)

– početnu cijenu nekretnine

– rok za podnošenje prijava, koji je najmanje 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći

– visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje

– obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web-stranicama Ministarstva, Hrvatske gospodarske komore, web-
-stranici ministarstva u čiju nadležnost spada svrha odnosno namjena projekta za koji se predlaže raspolaganje nekretninama, kao i na web-stranici tijela nadležnog za investicije i konkurentnost.

– mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja

– odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju, (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu o stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor

– odredbu do kojeg se trenutka Ministarstvu može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju

– odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave u Ministarstvu, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom

– odredbu da se najpovoljnijim prvim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponude ponudio viši iznos od početne prodajne cijene, odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe

– odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati ponudu ponuditelja koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponuda ponudio viši iznos od početne prodajne cijene, odnosno najvišu zadnju ponuđenu cijenu

– odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine

– odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odnosno da ponuditelji nepotpunih prijava i prijava podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja koji se provodi putem usmene javne dražbe

– odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«

– odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora, uz povrat iznosa jamčevine

– odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

(2) Postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe snimat će se putem tonskog zapisa.

(3) Uvjeti navedeni u stavku 1. podstavcima 10., 11. i 12. ovog članka odnose se na prodaju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Ministarstvo javnim nadmetanjem putem usmene javne dražbe, a objavit će se u javnom pozivu za prodaju nekretnine.

Članak 8.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

– opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etažu u kojoj se nalazi nekretnina, poziciju na etaži, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave javnog natječaja)

– početnu cijenu nekretnine

– rok za podnošenje ponuda, koji je minimalno 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći

– visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje

– obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web-stranicama Ministarstva, Hrvatske gospodarske komore i na web-stranici ministarstva u čiju nadležnost spada svrha odnosno namjena projekta za koji se predlaže raspolaganje kao i na stranici tijela nadležnog za investicije i konkurentnost

– mjesto, datum i sat otvaranja ponuda

– odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojim Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor)

– odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem

– odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da je veća od početne cijene

– odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine

– odredbu do kojeg se trenutka Ministarstvu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda

– odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Ministarstvu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom ili elektroničkom pošiljkom

– odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju »viđeno-kupljeno«

– odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine

– odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom.

Članak 9.

U javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članaka 7. i 8. ove Uredbe, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

– dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.)