Na temelju članka 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo («Narodne novine»  broj 27/91, 33/92, 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94,  58/95, 11/96, 11/97 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 68/98, 163/98, 22/99,  96/99, 120/00, 94/01. i 78/02.), članka 391. 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 i 152/14) te članka 40. Statuta Grada Koprivnice («Glasnik Grada Koprivnice» broj 4/09, 1/12, 1/13 i 3/13 - pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Koprivnice na    \_ \_\_\_\_\_\_\_\_   sjednici održanoj  \_\_\_\_\_\_\_\_.  2015. godine, donijelo je

**ODLUKU**

**o  rješavanju stvarnih prava na građevnoj čestici s izgrađenim postojećim**

**višestambenim zgradama i garažama**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom utvrđuje se način rješavanja stvarnih prava na građevnoj čestici s izgrađenim postojećim višestambenim zgradama i postojećim garažama izgrađenima na zemljištu u vlasništvu Grada Koprivnice i na zemljištu javne namjene koje se vodi kao javno dobro u neotuđivom vlasništvu  Grada Koprivnice.

**Članak 2.**

Postojeća višestambena zgrada u smislu ove Odluke je postojeća višestambena građevina (slobodnostojeća, dvojna ili u nizu; stambene, poslovne ili stambeno - poslovne namjene) u kojoj su bivši nositelji stanarskog prava temeljem Zakona  o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, otkupili stanove na kojima su imali stanarsko pravo, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te zemljištem nužnim za redovitu uporabu zgrade, a koja je izgrađena na zemljištu u vlasništvu Grada Koprivnice i na zemljištu javne namjene koje se vodi kao javno dobro u neotuđivom vlasništvu Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: postojeća višestambena zgrada).

Vlasnici posebnih dijelova nekretnine u smislu ove Odluke su vlasnici stanova, poslovnih prostora i garaža u postojećim višestambenim  zgradama (u daljnjem tekstu: vlasnici posebnih dijelova nekretnine).

 Postojeća garaža u smislu ove Odluke je postojeća pojedinačna slobodnostojeća garaža ili postojeća garaža u nizu (garaže u nizu) izgrađena na zemljištu u vlasništvu Grada Koprivnice i na zemljištu javne namjene koje se vodi kao javno dobro u neotuđivom vlasništvu  Grada Koprivnice (u daljnjem tekstu: postojeća garaža).

**Članak 3.**

Stvarna prava na građevnoj čestici iz članka 1. ove Odluke rješavaju se u skladu s ovom Odlukom, nakon što se u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu evidentira građevna čestica kojom se određuje zemljište nužno za redovitu uporabu pojedine postojeće višestambene zgrade i postojeće garaže.

Građevna čestica kojom se određuje zemljište nužno za redovitu uporabu pojedine postojeće višestambene zgrade i postojeće garaže određuje se rješenjem o utvrđivanju građevne čestice koje izdaje nadležni Upravni odjel Grada Koprivnice.

**Članak 4.**

    Grad Koprivnica prenosi pravo vlasništva zemljišta koje je rješenjem iz članka 3. stavka 2. ove Odluke formirano kao građevna čestica, vlasnicima posebnih dijelova nekretnine bez naknade, u udjelima koje ugovorom o uspostavi etažnog vlasništva utvrde vlasnici.

    Ukoliko vlasnici posebnih dijelova nekretnine nisu ugovorom o uspostavi etažnog vlasništva odredili suvlasničke udjele, Grad Koprivnica prenosi pravo vlasništva zemljišta koje je rješenjem iz članka 3. stavka 2. ove Odluke formirano kao građevna čestica, vlasnicima posebnih dijelova nekretnine bez naknade, u neopredijeljenim udjelima.

**Članak 5.**

Izvanknjižnim vlasnicima garaža koji imaju dokaz o pravu korištenja, odnosno dokaz o vlasništvu zemljišta na kojem je izgrađena garaža u njihovom izvanknjižnom vlasništvu, Grad Koprivnica prenosi pravo vlasništva zemljišta koje je rješenjem iz članka 3. stavka 2. ove Odluke formirano kao građevna čestica bez naknade, u udjelima koje odrede vlasnici garaža.

Dokazom iz stavka 1. ovog članka smatra se kupoprodajni ili neki drugi ugovor kojim je izvanknjižni vlasnik garaže stekao pravo vlasništva ili korištenja zemljišta u svrhu izgradnje garaže.

Dokazom iz stavka 1. ovog članka smatra se i akt legalnosti koji je po prijašnjim propisima izdan za izgradnju garaže, a temeljem kojeg je izvanknjižni vlasnik garaže ili njegov pravni prednik stekao pravo korištenja zemljišta u društvenom vlasništvu u svrhu izgradnje garaže.

**Članak 6.**

Izvanknjižni vlasnici garaža koji nemaju dokaz iz članka 5. ove Odluke, dužni su Gradu Koprivnici neposrednom pogodbom platiti tržišnu cijenu zemljišta.

    Tržišna cijena zemljišta utvrditi će se na temelju nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke i biti će jedinstvena za cijelo područje Grada Koprivnice.

**Članak 7.**

    Vlasnici posebnih dijelova nekretnine i izvanknjižni vlasnici garaža  nisu vlasnici infrastrukture izgrađene ne zemljištu iz članka 1. ove Odluke.

 Vlasnici infrastrukture izgrađene ne zemljištu iz članka 1. ove Odluke su pravne osobe određene posebnim propisima u čiju korist se  **u zemljišnim knjigama upisuje pravo služnosti** rekonstrukcije i održavanja izgrađene infrastrukture**.**

**Članak 8.**

    Svagdašnji vlasnici posebnih dijelova nekretnine i izvanknjižni vlasnici garaža kao suvlasnici građevne čestice iz članka 1. ove Odluke - poslužnog dobra, nemaju  pravo naknade za ustanovljeno pravo služnosti rekonstrukcije i održavanja infrastrukture iz članka 7. ove Odluke.

Pravne osobe iz članka 7. stavka 2. ove Odluke, kao korisnici služnosti dužni su prilikom rekonstrukcije ili održavanja infrastrukture zemljište dovesti u prvobitno stanje.

**Članak 9.**

        Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Glasniku Grada Koprivnice».

GRADSKO VIJEĆE

GRADA KOPRIVNICE

KLASA: 944-01/14-01/0099

URBROJ:

Koprivnica,

    PREDSJEDNIK:

Zoran Gošek, dipl.ing.

**Obrazloženje**

U Republici Hrvatskoj tijekom 20. stoljeća desile su se dvije važne vlasničke tranzicije vezane za građevinsko zemljište. Prva je nacionalizacija svog građevinskog zemljišta i razvoj pravnog instituta stanarskog prava karakterističnog za period socijalizma, a potom 90-ih godina prošlog stoljeća dolazi do reafirmacije prava vlasništva u Republici Hrvatskoj (vraćanje na stanje koje je vrijedilo do 1941.).

Do stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, 1.1.1997.godine (u daljnjem takstu: ZV) etažno je vlasništvo uređivao Zakon o vlasništvu na dijelovima zgrada koji se primijenjivao od 1959., s time da je 1958. došlo do nacionalizacije građevinskog zemljišta. Tim Zakonom bilo je narušeno načelo pravnog jedinstva nekretnine, jer je tada građevinsko zemljište bilo nacionalizirano, u društvenom vlasništvu, a vlasnici posebnih dijelova zgrade (vlasnici stanova) imali su na njemu trajno pravo korištenja. Dakle, zgrade i građevine na zemljištu u društvenom vlasništvu bile su pravno odvojene od zemljišta i taj je dualitet trajao do 90-ih godina.

Razlika, s obzirom na današnju situaciju je u tome što danas onaj tko je vlasnik zemljišta, vlasnik je i zgrade koja je na njemu izgrađena (izuzev npr. prava građenja, ali tada to pravo građenja fingira zemljište), odnosno prema načelu pravnog jedinstva nekretnine ne može netko biti vlasnik stana u stambenoj zgradi, a da ujedno nije i vlasnik zemljišta na kojem je zgrada izgrađena. U SFRJ, nacionalizacijom građevinskog zemljišta, to je bilo moguće, i upravo zbog tih pravnih anomalija iz prošlosti, Grad Kopprivnica donosi ovu Odluku, ne iz razloga da bi mogao postupati u tim situacijama, jer to može sukladno zakonskim propisima od 1998., nego zbog toga da potakne vlasnike stanova, odnosno upravitelje zgrada da postupaju sukladno zakonskim obvezama.

Za razliku od Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrada, ZV ne poznaje posebne dijelove zgrade nego posebne dijelove nekretnine s obzirom na to da ZV vraća u hrvatski pravni poredak načelo pravnog jedinstva zemljišta i svega što je s njim spojeno, tako da se pod nekretninom ne smatra samo zemljište nego i zgrada izgrađena na njemu.

Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (“Narodne novine” 53/91) pretvoreno je trajno pravo korištenja na građevinskom zemljištu koje pripada zgradi, u pravo suvlasništva vlasnika posebnih dijelova zgrade. Izmjenom tog Zakona koja je učinjena prilikom preuzimanja istog, određeno je da na zgradi na kojoj postoji pravo vlasništva, koja je izgrađena u skladu sa zakonom i na zemljištu u društvenom vlasništvu, vlasnik zgrade ima pravo vlasništva zemljišta na kojem je zgrada izgrađena i zemljišta što služi za redovnu upotrebu te zgrade dok ona postoji.

Dakle, prema Zakonu o osnovnim vlasničkopravnim odnosima pravo korištenja na izgrađenom građevinskom zemljištu proteže se i na građevinsku česticu, a preuzimanjam tog istog Zakona, transformacijom prava korištenja u pravo vlasništva, pravo vlasništva se proteže i na građevinsku česticu, zemljište.

Pretvorbom trajnog prava korištenja na građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva, dosadašnji je vlasnik zgrade postao vlasnik zemljišta, a vlasnici posebnih dijelova zgrade suvlasnici. Vlasništvo su stekli svi vlasnici zgrada koje su bile izgrađene nakon nacionalizacije građevinskog zemljišta.

ZV donosi odredbe o pretvorbi društvenog vlasništva pa je tako člankom 370. određeno da vlasništvo na posebnom dijelu zgrade kao i pravo raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u društvenom vlasništvu, stečeno na temelju prijašnjih propisa, od 1.1.1997. – stupanja ZV na snagu, vlasništvo je posebnih dijelova nekretnine.

90-ih godina, novoustrojene jedinice lokalne samouprave kao vlasničkopravne osobe, od početka su (ex lege) sukcesijom stekle vlasništvo nekretnina od bivših općina kao društvenopravnih osoba. Tako je i Grad Koprivnica stekao pravo vlasništva na nekretninama na kojima je Općina Koprivnica imala pravo raspolaganja, odnosno Grad Koprivnica postao je vlasnikom zemljišta na kojima se nalaze izgrađene zgrade, a koje nisu u gradskom vlasništvu.

Stanovi u društvenom vlasništvu na kojima je postojalo stanarsko pravo, a koje je u sebi uključivalo trajno pravo korištenja, prodavali su se od 1991. sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Člankom 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 68/98)  određeno je da se stanovi na kojima postoji stanarsko pravo prodaju nositeljima tog stanarskog prava zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te zemljištem nužnim za redovitu uporabu, odnosno da su vlasnici stanova kupnjom stana kupili i zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade. Iz tog razloga, kako je i navedeno u Odluci, Grad Koprivnica pravo vlasništva na zemljištu, utvrđenom rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, prenosi besplatno.

Također je tim izmjenama i dopunama određeno da prestaje važiti odredba članka 371. ZV kojom je bilo određeno da je vlasnik posebnog dijela zgrade koji je kupio stan na kojem postoji stanarsko pravo, a kojem u cijenu stana nije bila uračunata cijena zemljišta, obvezan istu nadoknaditi vlasniku zemljišta. Onima koji su do stupanja na snagu tog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo platili zemljište, vraćen je uplaćeni iznos.

Upravo ovom Odlukom nastoji se urediti to pravno područje, odnosno potaknuti na djelovanje one kojima je to zakonska dužnost, kako bi došlo do uspostave pravnog jedinstva nekretnine i uspostave povjerenja u zemljišne knjige, koje je Zakonom o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 152/14) odgođeno po peti puta, do 1.1.2017.godine. Taj datum određuje krajnji rok za brisanje nekadašnjeg društvenog vlasništva, a u tom procesu veoma je važna uloga upravitelja zgrada (tzv. stambenih servisa) kojima je od 2009., kao jedna od zakonom propisanih dužnosti, propisana i dužnost pokretanja svih potrebnih postupaka pred nadležnim tijelima državne uprave i sudovima u svrhu upisa zgrade na građevinskoj čestici i svih njezinih posebnih dijelova u zemljišnim knjigama (članka 379. ZV).

Zemljišne knjige u Republici Hrvatskoj ne odražavaju stvarno stanje na terenu, odnosno u sukobu su s izvanknjižnim pravnim stanjem nekretnina.

Knjiga položenih ugovora uvedena je 1991. kao privremena evidencija zbog toga što je od nacionalizacije građevinskog zemljišta, stanje zemljišnih knjiga bilo nesređeno, s obzirom na status vlasništva u socijalističkom pravnom režimu. Zato je većina akata o gradnji u to vrijeme izdavana isključivo za čestice koje su postojale u katastru, a ne i u zemljišnim knjigama. Svrha joj je bila da privremeno evidentira stanove te knjižna prava na stanovima koji su stečeni temeljem Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a kad nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu. U knjizi položenih ugovora evidentirane su i sve daljnje promjene prava vlasništva.

Zakonska je dužnost upravitelja zgrada da pokrenu odgovarajuće postupke kako bi se u zemljišnu knjigu upisale nekretnine, odnosno zgrade kojima upravljaju. Radi provedbe te zakonske dužnosti donesen je i Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine („Narodne novine“ broj 60/10) koji je poslije zamjenjen novim Pravilnikom o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ broj 121/13), a koji pokušava na jednostavniji način povezati te evidencije iz knjige položenih ugovora sa zemljišnom knjigom, što znači da mu je svrha upis čestica, zgrada i posebnih dijelova u zgradama, kao i uknjižba prava vlasništva u zemljišne knjige. Taj Pravilnik čini postupak povezivanja jednostavnijim u odnosu na strogo formalni Zakon o zemljišnim knjigama.

Upravitelj je dužan u roku utvrđenom ZV pokrenuti postupak povezivanja. Taj je rok, od kad je propisan kao dužnost upravitelja, prvo iznosio 3 godine, a istekao je 29.12.2012. (Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima broj 153/09), potom je produžen do 31.12.2015. (Zakon o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima broj 143/12), a posljednjom izmjenom prolongiran je do 1.1.2017. (Zakon o izmjeni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima broj 152/14).

Prije nego je cijeli postupak propisan kao jedna od zakonskih dužnosti upravitelja, isto su mogli učiniti vlasnici posebnih dijelova nekretnina ili su na to trebali međuvlasničkim ugovorima ovlastiti svoje upravitelje pa je tako prvo 1996. godine (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „Narodne novine“ broj 91/96) bilo određeno da se zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ZV neće primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe unutar roka od pet godina od stupanja ZV na snagu (stupio je na snagu 1.1.1997.), ako se njime stječe nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ZV stupio na snagu.

Znači prvi zakonski rok za rješavanje tog problema bio je određen do 1.1.2002., no s obzirom da vlasnici nisu isti rješavali, zakonodavac je rok 2001. produžio do 1.1.2007. (Zakon o izmjeni i dopuni Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima broj 114/01), s obzirom da niti u tom periodu vlasnici nisu poduzimali postupke kako bi štitili svoje vlasništvo, 2006. godine opet dolazi do produljenja roka, i to do 1.1.2010. (Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima broj 141/06). U tom periodu treće odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige, već ranije spomenutom dopunom iz 2009., vjerojatno zbog ravnodušnosti vlasnika stanova, odnosno manjka interesa, a čemu je uzrok taj što su vlasnici mogli raspolagati tim stanovima nesmetano kroz knjigu položenih ugovora, propisano je isto postupanje kao dužnost upravitelja.

Uz prijedlog za povezivanje mora se, između ostalog, priložiti i dokaz da je utvrđena građevna čestica – i u tom djelu utvrđivanja građevne čestice učestvuje Grad Koprivnica kao vlasnik zemljišta, sve ostale radnje propisane naprijed navedenim Pravilnikom, u nadležnosti su upravitelja.

Vlasnici stanova dužni su štititi, odnosno brinuti o svom vlasništvu (članak 48. Ustava Republike Hrvatske kaže da vlasništvo obvezuje), a o njihovom vlasništvu dužni su brinuti i upravitelji koje plaćaju i koji su dužni brinuti o njihovima interesima, a ta dužnost brige o nekretninama prelazi puko održavanje istih u vidu „sporadičnih maljanja zidova“, već bi sastavni, ako ne i temeljni dio brige o svakoj zgradi trebalo biti uređenje njezinog pravnog statusa.

S obzirom da smo trenutno svjedoci pete odgode, da je u međuvremenu Republika Hrvatska postala članicom EU i da su uređene zemljišne knjige pretpostavka gospodarskog razvoja, Grad Koprivnica donosi ovu Odluku kako bi potaknuo vlasnike, odnosno upravitelje da počnu postupati sukladno zakonskim dužnostima te kako bi ih potaknuo da na taj način zaštitite svoje vlasništvo.

Člankom 32. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko određeno je da pravo vlasništva na stan, kupac stječe upisom u zemljišne knjige nakon što se provede posebni postupak u kojem će se utvrditi oblik i veličina građevne čestice nužne za redovnu uporabu zgrade.

Predloženom Odlukom određuje se način rješavanja stvarnih prava na građevnoj čestici s izgrađenim postojećim višestambenim zgradama i postojećim garažama izgrađenim na zemljištu u vlasništvu Grada Koprivnice i na zemljištu javne namjene koje se vodi kao javno dobro u neotuđivom vlasništvu  Grada Koprivnice,

Te višestambene zgrade i garaže u pravilu nemaju utvrđenu građevnu česticu u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne Novine broj 153/13.) kao i prijašnjim zakonskim propisima kojima se utvrđivalo zemljište za redovitu uporabu zgrada, a utvrđena građevna čestica je jedna od pretpostavka povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige.

Nadležni upravni odjel Grada Koprivnice će u prethodnom postupku za svaku  višestambenu zgradu i garažu rješenjem o utvrđivanju građevne čestice odrediti građevnu česticu.

Grad Koprivnica će to pravo vlasništva zemljišta, koje će rješenjem o utvrđivanju građevne čestice biti formirano kao građevna čestica, vlasnicima posebnih dijelova nekretnina prenijeti bez naknade,  temeljem članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo temeljem kojeg su vlasnici stanova kupnjom stana kupili i zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade.

Izvanknjižnim vlasnicima garaža koji imaju dokaz o vlasništvu zemljišta na kojem je izgrađena garaža u njihovom vlasništvu, Grad Koprivnica prenosi pravo vlasništva zemljišta koje je rješenjem o utvrđivanju građevne čestice formirano kao građevna čestica, bez naknade u udjelima koji odrede vlasnici garaža. Oni koji  nemaju dokaz dužni su Gradu Koprivnici, neposrednom pogodbom, platiti tržišnu cijenu zemljišta.

Mogućnost prodaje neposrednom pogodbom, dakle bez javnog natječaja, proizlazi iz točke 3. stavka 1. članka 176. Zakona o prostornom uređenju kada se prodaja odnosi na zemljište koje čini građevinsku česticu garaže za koju je izdano rješenje o izvedenom stanju na temelju Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12). Ova mogućnost primjenjivala bi se i na garaže za koje vlasnici imaju akt legalnosti po prijašnjim propisima,  ali nemaju dokaz o vlasništvu zemljišta. Prodaja zemljišta, po tržišnoj cijeni, bez provođenja javnog natječaja u ovim situacijama nije izričito propisana, ali se ta mogućnost može izvesti iz točke 3. stavka 1. članka 176. Zakona o prostornom uređenju kao i članka 152. i članka 153. ZV koji se odnose na građenje poštenog graditelja na tuđem zemljištu.

 Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se donošenje ove Odluke.

|  |  |
| --- | --- |
| Nositelj izrade:UPRAVNI ODJEL ZA IZGRADNJU GRADA I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMAPročelnicaJasna Golubić, dipl.ing.građ.ODSJEK ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMAVoditelj:Mijo Horvat | Predlagatelj:GRADONAČELNICAVesna Želježnjak, dipl.oec. |