

PREDGOVOR	5
-----------------	---

dr. sc. Desa Sarvan, dipl. iur.,
viša savjetnica za pravne poslove Istarske županije

UGOVORI O RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE

1. UVOD	15
2. PRAVNI POLOŽAJ JLS-a, ODNOSNO JP(R)S-a KAO NOSITELJA PRAVA VLASNIŠTVA	16
3. OBVEZA OTUĐENJA I NA DRUGI NAČIN RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JLS-a, ODNOSNO JP(R)S-a PUTE M NATJEČAJA	18
3.1. Članak 391. ZV-a - de lege lata.....	19
4. RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JLS-a, ODNOSNO JP(R)S-a U POSTUPKU JAVNOG NATJEČAJA	20
4.1. Podnormiranosti odredbi o raspolaganju nekretninama u vlasništvu JLS-a, odnosno JP(R)S-a.....	22
4.2. Pravila postupka javnog natječaja za prodaju i osnivanje prava gradnje nekretnina u vlasništvu JLS-a, odnosno JP(R)S-a.....	23
4.2.1. Tržišna vrijednost nekretnina.....	23
4.2.2. Sadržaj javnog poziva za javno nadmetanje i javno prikupljanje ponuda.....	24
4.2.3. Jamčevina	26
4.2.4. Najpovoljniji ponuditelj.....	27
4.2.5. Postupak u slučaju nepodnošenja ponude	27
5. RASPOLAGANJE NEPOSREDNOM POGODBOM PREMA POSEBNIM ZAKONIMA	28

5.1.	Iznimke u članku 391. ZV-a.....	28
5.2.	Formiranje građevne čestice prema posebnom zakonu.....	28
5.3.	Turističko zemljište.....	29
5.4.	Izgradnja infrastrukture.....	29
5.4.1.	Osobe javnog prava.....	30
6.	DRUGI OBLICI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	31
6.1.	Razvrnuće suvlasničke zajednice.....	31
6.2.	Davanje u vlasništvo odgovarajuće nekretnine kao naknade za izvlaštene nekretnine	32
6.3.	Zamjena nekretnina.....	33
6.4.	Osnivanje prava građenja neposrednom pogodbom.....	34
6.5.	Osnivanje prava služnosti.....	35
6.6.	Kupnja nekretnina za korist JLS-a, odnosno JP(R)S-a	36
6.7.	Raspolaganje nekretninama bez naknade	36
6.8.	Dodjela na korištenje nekretnina bez naknade.....	37
7.	UGOVORI OBVEZNOG PRAVA	38
7.1.	Zakup i prodaja poslovnog prostora	38
7.2.	Najam stanova	39
8.	RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU PRAVNIH OSOBA KOJIMA JE OSNIVAČ JLS, ODNOSNO JP(R)S ..	40
9.	OBLICI OSIGURANJA NAPLATE NOVČANIH TRAŽBINA IZ UGOVORNIH ODNOSA PRAVNIH OSOBA JAVNOG PRAVA	41
9.1.	Ugovorne odredbe o sredstvima osiguranja prema posebnim zakonima.....	42
9.2.	Ugovaranje sredstava osiguranja.....	44
9.2.1.	Zalog (hipoteka).....	44
9.2.2.	Bankarska garancija	45
9.2.3.	Mjenica	45
9.2.4.	Zadužnica.....	45
9.2.5.	Bjanko zadužnica.....	46
9.2.6.	Zapljena po pristanku dužnika.....	47
9.2.7.	Javnobilježnički akt	47
9.2.8.	Naknadno izdavanje tabularne isprave	48
10.	TIJELO NADLEŽNO ZA RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JLS-a, ODNOSNO JP(R)S-a	49
11.	UMJESTO ZAKLJUČKA	50

Duro Sessa, dipl. iur.,
sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

**STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU NA
NEKRETNINAMA U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU I PRAKSA
EUROPSKOG SUDA ZA LJUDSKA PRAVA**

1. UVOD	57
2. OPĆENITO O INSTITUTU DOSJELOSTI	57
3. UREĐENJE INSTITUTA DOSJELOSTI U HRVATSKOM PRAVNOM SUSTAVU	58
3.1. Primjena OGZ-a.....	59
3.2. Primjena ZOVO-a	59
3.2.1. Određena pravna shvaćanja	60
3.2.2. Tijek dosjelosti	62
3.3. Primjena ZV-a	62
4. PRESUDE EUROPSKOG SUDA ZA LJUDSKA PRAVA O STJECANJU PRAVA VLASNIŠTVA DOSJELOŠĆU	66
4.1. Zahtjevi podneseni Europskom sudu za ljudska prava	66
4.2. Što je zajedničko u svim tim predmetima?	68
4.3. Što je različito u svim tim predmetima?.....	69
4.4. Pravno shvaćanje Europskog suda za ljudska prava.....	69
5. UTJECAJ PRESUDA EUROPSKOG SUDA ZA LJUDSKA PRAVA NA SUDSKU PRAKSU U REPUBLICI HRVATSKOJ	72

Ana-Marija Končić,
voditeljica pisarnice u Zemljišnoknjižnom odjelu Stalne službe
u Sesvetama, Općinski građanski sud u Zagrebu

**OSNIVANJE, OBNOVA I PREOBLIKOVANJE ČESTICA U BAZU
ZEMLJIŠNIH PODATAKA U SVJETLU NAJAVLJENIH IZMJENA
ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA**

1. UVOD	77
2. NAJAVLJENE IZMJENE I DOPUNE ZZK-a I DRUGIH RELEVANTNIH PROPISA	79

3. OBRAZLOŽENJE UZ E-SAVJETOVANJE O NACRTU PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	80
4. OSNIVANJE, OBNOVA I DOPUNA ZEMLJIŠNE KNJIGE	81
4.1. Kad se provodi osnivanje, a kad obnova	81
4.2. Postupak osnivanja	82
4.3. Postupak obnove	83
4.4. Dijelovi katastarske općine kao predmet postupka.....	83
4.5. Posebni slučajevi – obnova bez nove izmjere	85
4.6. Novina - obnova zemljišnoknjižnog uložka.....	85
4.7. Dopuna zemljišne knjige	86
4.8. Zajedništvo katastra i suda.....	86
5. NOVA ULOGA OVLAŠTENIH ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH REFERENATA	87
5.1. O zaštiti položaja ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata.....	89
6. SASTAVLJANJE ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH ULOŽAKA	91
6.1. Posjedovnica	92
6.2. Vlastovnica.....	92
6.3. Teretovnica.....	94
6.4. Otvaranje zemljišne knjige	95
6.5. Oglas o otvaranju zemljišne knjige i rok za ispravak	96
6.6. Oglas u pojedinačnom ispravnom postupku	97
7. ZAKLJUČNO O OSNIVANJU I OBNOVI	97
8. PREOBLIKOVANJE U BAZU ZEMLJIŠNIH PODATAKA (BZP)	98
8.1. O važnosti i prednostima koje nosi BZP	98
8.2. Odluka o početku pojedinačnog preoblikovanja.....	99
8.3. Što se smatra usklađenim podacima.....	99
8.4. Postupanje s neriješenim predmetima.....	99
8.5. Nadležnost za postupak pojedinačnog preoblikovanja	100
8.6. Predmet i pretpostavke pojedinačnog preoblikovanja čestica u BZP.....	100
9. ZAKLJUČNO O POJEDINAČNOM PREOBLIKOVANJU	102

izv. prof. dr. sc. Frane Staničić, dipl. iur.,
 Katedra za upravno pravo na Pravnom fakultetu
 Sveučilišta u Zagrebu

OTVORENA PITANJA ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE

1.	UVODNE NAPOMENE	107
2.	RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE	109
3.	PREDLOŽENE IZMJENE I DOPUNE ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE	110
	3.1. Izbacuje se usmena rasprava iz postupka osiguranja dokaza koji prethodi postupku izvlaštenja.....	110
	3.2. Promjena primarnog oblika naknade.....	114
	3.2.1. Uporabno svojstvo nekretnine.....	115
	3.3. Produljuje se rok važenja Odluke Vlade RH kojom je utvrđen interes RH za konkretno izvlaštenje.....	117
	3.4. Određuje se da procjembeni elaborat ne smije biti stariji od dvije godine	118
	3.5. Uvodi se privremeno rješenje o izvlaštenju	118
	3.6. Druge izmjene i dopune u Prijedlogu	121
4.	IZMJENE I DOPUNE KOJE BI BILE KORISNE, A KOJE PRIJEDLOG NE SADRŽAVA	122
5.	ODREĐIVANJE NAKNADE ZA DEPOSEDIRANE NEKRETNINE ZA KOJE NIJE ODREĐENA NAKNADA DO STUPANJA NA SNAGU ZAKONA O IZVLAŠTENJU	127
6.	ODREĐIVANJE NAKNADE KOD PROŠIRENJA GRANICE POMORSKOG DOBRA	131
7.	PITANJE PRAVA NA NAKNADU ZA ODUZETE NEKRETNINE NA KOJIMA JE IZGRAĐENA CESTA BEZ PROVOĐENJA POSTUPKA IZVLAŠTENJA	133
8.	ZAKLJUČAK	135

Damir Kontrec, dipl. iur.,
sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

**NOVA PRAVILA O OVRSI NA NEKRETNINI PREMA
KONAČNOM PRIJEDLOGU ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA OVRŠNOG ZAKONA IZ 2017.**

1. UVOD	139
2. PRIJEDLOG IZMJENA PRAVILA O OVRSI NA NEKRETNINI PREMA KONAČNOM PRIJEDLOGU ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA OVRŠNOG ZAKONA IZ 2017.	140
2.1. Rokovi.....	141
2.2. Uvjeti za određivanje ovrhe na nekretnini fizičke osobe koja ne obavlja registriranu djelatnost	141
2.3. Brisanje odredbe članka 84.a OZ-a – ovršenikov prijedlog za odgodu ovrhe	143
2.4. Rješenje o namirenju	143
2.5. Brisanje statusa ovršenika kao najmoprimca	144
2.6. Iseljenje ovršenika.....	144
2.7. Pravo na smještaj.....	145
3. UMJESTO ZAKLJUČKA	146

PRILOZI

1. ZAKON O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE Redakcijski pročišćen tekst (Nar. nov., br. 94/13, 130/14 – Rješenje USRH i 18/16)	149
2. UREDBA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE Redakcijski pročišćen tekst (Nar. nov., br. 10/14 i 95/15)	183
3. UREDBA O DAROVANJU NEKRETNINA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE (Nar. nov., br. 127/13)	193
4. UREDBA O NAČINIMA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE (Nar. nov., br. 127/13)	197