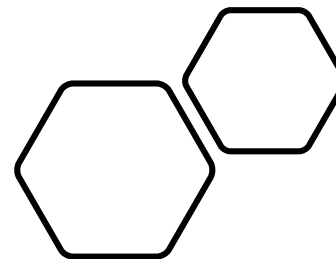


IMOVINSKOPRAVNI
MODELI OBNOVE U
OKVIRU PROGRAMA
CJELOVITE OBNOVE
POVIJESNE JEZGRE
GRADA ZAGREBA



Prof. dr. Igor Gliha

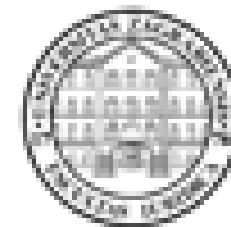
Prof. dr. Tatjana Josipović

Prof. dr. Gojko Bežovan

Prof. dr. Marko Baretić

Izv. prof. dr. Hano Ernst

Doc. dr. Ivana Kanceljak



Sadržaj studije

- Zatečeno faktično i pravno stanje
- Primjena postojećih modela na zatečeno faktično i pravno stanje
 - Opća imovinskoppravna pitanja suglasnosti zemljišne knjige i katastra
 - Opća imovinskoppravna pitanja Zakona o obnovi
 - Pravni problemi konstruktorskih modela
 - Pravni problemi urbanističkih modela
 - Pravni problemi energetske infrastrukture
 - Pravni problemi konzervatorskih modela
- Modeli reforme postojećih propisa
- Modeli cjelovite reforme

Zatečeno faktično i pravno stanje

- Neusklađenost podataka katastra i zemljišne knjige
- Analiza Bloka 19 pokazuje djelomično obnovljenu zemljišnu knjigu, te djelomično pripremljenu dokumentaciju za buduću obnovu
- Mješovito vlasništvo fizičkih i pravnih osoba
 - Različita priroda imovinskopravnih problema
 - Različito sufinanciranje
- Mješovita namjena posebnih dijelova
 - Različitost motivacije za obnovu
- Mješovito javno i privatno vlasništvo
 - Posebna pravila o raspolaganju javnim vlasništvom i druga ograničenja

Zatečeno faktično i pravno stanje

- Suvlasnički omjeri u većem broju slučajeva nisu upisani
 - Neodređeni suvlasnički omjeri
 - Presumpcija o jednakoj veličini suvlasničkih omjera
- Nepodudarni podaci upravitelja i zemljišne knjige
 - Neokončani postupci povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora
 - Prenamijenjeni zajednički dijelovi, adaptacije i sl.
 - Denacionalizacija
- Upisi DV-a i nejedinstvenost zemljišnoknjižnih tijela
- Temeljne grupe problema
 - Problemi uzrokovani podružtvovljenjem
 - Problemi uzrokovani pretvorbom i denacionalizacijom
 - Problemi uzrokovani drugim vlasničkopравnim sporovima

Primjena postojećih modela

- Konstrukcijska obnova (cjelovita obnova konstrukcije)
 - izvođenje radova popravka i pojačanja potresom oštećene građevinske konstrukcije zgrade kojima se postiže mehanička otpornost i stabilnost zgrade na potresno djelovanje u skladu s tehničkim propisom.
- Cjelovita obnova zgrade
 - cjelovitu obnovu građevinske konstrukcije te izvođenje potrebnih pripremnih, građevinskih, završno-obrtničkih i instalaterskih radova odnosno radova kojima se zgrada dovodi u stanje potpune građevinske uporabljivosti do razine koju zahtijevaju važeći propisi i s tim u vezi norme, kao i pravila struke, a uz ostale potrebne radove, po potrebi, obuhvaća i popravak nekonstrukcijskih elemenata, popravak konstrukcije, pojačanje konstrukcije zgrade ili cjelovitu obnovu konstrukcije

Primjena postojećih modela

- Cjelovita obnova za zgrade javne namjene
 - vlasnici odnosno suvlasnici takvih zgrada mogu u okviru konstrukcijske obnove izvršiti rekonstrukciju postojeće zgrade sami uz ostvarivanje prava na novčanu pomoć za opravdane troškove popravka konstrukcije postojeće zgrade.
 - zgrada namijenjena obavljanju djelatnosti u području odgoja, obrazovanja, prosvjete, znanosti, kulture, sporta, zdravstva i socijalne skrbi, radu tijela državne uprave i drugih državnih tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te rezidencijalni objekti u vlasništvu Republike Hrvatske i zgrade vjerskih zajednica namijenjene obavljanju vjerskih obreda kojima prisustvuje više ljudi.
 - Obnova zgrade javne namjene provodi se na temelju odluke i sredstvima vlasnika i/ili osnivača odnosno pravne osobe ili tijela kojemu je zgrada dana na upravljanje. V. čl. 41. Zakona o obnovi.

Primjena postojećih modela

- Izvorni model: sufinanciranje
 - Različiti modeli sufinanciranja ovisno o kriterijima:
 - Vlasništvo
 - Status stanovanja vlasnika ili srodnika vlasnika
 - Prijava prebivališta odn. boravišta
 - Konstrukcijska obnova je pravilo, cjelovita obnova je iznimka u pogledu sufinanciranja
- Aktualni model: javno financiranje
 - popravak konstrukcije obiteljskih kuća, poslovnih, stambeno-poslovnih i višestambenih zgrada koje su neuporabljive ili privremeno neuporabljive
 - gradnja višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada i gradnja i opremanje zamjenskih obiteljskih kuća koje su neuporabljive
 - uklanjanje zgrada koje su izgubile svoju mehaničku otpornost i stabilnost u toj mjeri da su urušene ili da njihova obnova nije moguća
 - Cjelovita obnova financira se proračunskim sredstvima iznimno, i to kad se radi o pojedinačno zaštićenom kulturnom dobru, osim njihovih posebnih dijelova (stanova, poslovnih prostora i drugih posebnih dijelova zgrade) u kojima se ne izvode završni građevinski radovi.

Uzroci imovinskopravnih problema

- Izvorni tekst Zakona navodi korisnika obnove kao vlasnika odnosno suvlasnika oštećenih i uništenih višestambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, poslovnih zgrada, i obiteljskih kuća koji su to bili na dan 22. ožujka 2020. te 28. i 29. prosinca 2020
- NOVELA: ispušta ovu definiciju ali .. donošenje odluke o obnovi
- Da li prijelaz na javno financiranje rješava problem imovinskopravnih odnosa?
 - Djelomično da: problem nedostatka sredstava i posljedičnih suglasnosti
 - Djelomično ne: ne rješava se problem utvrđivanja vlasnika
- Tko sklapa ugovor o obnovi sa Fondom i obvezuje se predati nekretninu u posjed?
- Tko ima pravo na primitak novčane pomoći?
- Što ako tijekom obnove dođe do promjene vlasništva?

Uzroci imovinskopravnih problema

- Nesuglasnost zemljišne knjige i katastra
 - Neodgovarajuće isprave, nedostatak prijedloga
 - Neupisane zgrade
 - Ograničenja parcelacije
- Podruštvovljenje
 - Provedba u zemljišnoj knjizi često uz formiranje novih čestica
 - Nprovedene deposedacije zbog nesređenih imovinskopravnih odnosa

Uzroci imovinskopravnih problema

- Pretvorba društvenog vlasništva
 - Pretvorba i denacionalizacija
 - Veliki broj posebnih propisa
 - Pretvorba po ZV-u
 - Uspostava jedinstvenosti nekretnine
 - Pretvorba nakon ZV-a
- Povezivanje etažnog vlasništva sa suvlasništvom
 - Uspostava knjige položenih ugovora i povezivanje sa zemljišnom knjigom
- Izvanknjižni singularni prijenosi
- Ograničenje dosjeloosti

Primjena postojećih modela

- Donošenje odluke o obnovi kroz derogiranje ZV-a
 - odluka suvlasnika o obnovi smatra se poslom redovite uprave
 - Ali: pripadanje i veličina suvlasničkih dijelova i dalje problematična
 - Neizvjesni vlasnici (zabilježba spora, zabilježba ovrhe, predbilježba)
 - Nekretnine s upisanim založnim pravima
 - Nekretnine s upisanim služnostima
 - Nekretnine s upisanim pravom građenja
- Samoobnova

Primjena postojećih modela

- Ovlaštenici u postupku obnove
 - (1) upravitelj višestambene zgrade i stambeno-poslovne zgrade,
 - (2) upravitelj zgrade ili vlasnik za poslovne zgrade,
 - (3) vlasnik obiteljske kuće
- Prejudicijelno utvrđivanje vlasništva
 - vlasništvo se može dokazivati „ispravama prikladnim za zemljišnoknjižni upis, neprekinutim slijedom izvanknjižnih stjecanja, provođenjem zemljišnoknjižnog ispravnog postupka i sl.“ ako „se stvarno stanje glede vlasništva kuće odnosno zemljišta ne podudara sa stanjem u zemljišnim knjigama ili zemljišna knjiga ne postoji“.
- Promjene vlasništva tijekom postupka
- Dostava

Primjena postojećih modela

- Uspostava suglasnosti zemljišne knjige i katastra
 - Pojedinačno održavanje suglasnosti
 - Dostava prijavnih listova
 - Upisi na temelju tabularnih isprava u redovitom postupku
 - Pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak
 - Fleksibilniji postupak jer su pretpostavke o ispravama olabavljene
 - Mogućnost provedbe prijavnog lista
 - Oglas, prijave i prigovori, ev. rasprava
 - Obnova zemljišne knjige
 - Sustavni postupak usklađivanja koji se vodi po službenoj dužnosti
 - Faza sastavljanja uložaka i faza ispravljanja
 - Prednost katastarskih podataka

Primjena postojećih modela

- Zakon o cestama
 - Nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu JLS
 - Upis po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista odn. geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
 - Komunalna infrastruktura (trgovi, pločnici, javni prolazi, javne stube, prečaci, šetališta, uređene plaže, biciklističke i pješačke staze, pothodnici, podvožnjaci, nadvožnjaci, mostovi i tuneli, ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste, javna parkirališta, javne garaže, parkovi, drvoredi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja igrališta, javni športski i rekreacijski prostori, zelene površine uz ceste i ulice, nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, javni zdenci, vodokoci, fontane, javni zahodi, javni satovi, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici i skulpture te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja), javna rasvjeta, groblja i krematorije na grobljima, tramvajske pruge, i dr.

Primjena postojećih modela

- Zakon o komunalnom gospodarstvu
 - Javno dobro u općoj uporabi
 - Upis po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista odn. geodetskog elaborata izvedenog stanja komunalne infrastrukture i potvrde jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe (čl. 132. st. 3. ZKG)

Reforme postojećih modela

- Reforme ZZK o obnovi
 - Sastavljanje vlastovnice
 - Dostava
 - Pravila o promjenama nakon sastavljanja uložka
- Sekvestracija po ZV-u
 - Zakonska obveza obnove, obrazloženje
 - Ovlasti i dužnosti skrbnika, imenovanje i opoziv
- Presumptivni pristanak
- Veličina suvlasničkih dijelova kod etažnog vlasništva
 - Kriterij površine umjesto presumirana jednake veličine

Reforme postojećih propisa

- Dopune Zakona o obnovi
 - Regulirati pitanja prejudicijelnog utvrđivanja vlasništva
 - Regulirati položaj stranke nakon promjene vlasništva
 - Stjecatelj ex lege stječe položaj stranke
 - Rješenje treba imati učinke i na sve kasnije stjecatelje
 - Zabilježba ex offo u zemljišnoj knjizi
 - Regulirati položaj nositelja drugih stvarnih prava
 - Regulirati odnose etažnih vlasnika tijekom obnove (pristup i sl.)
 - Nomotehnička dorada

Donošenje novih propisa (novi modeli)

- Cjelovita obnova bloka
 - Spajanje pojedinačnih postupaka obnove
 - Vođenje jedinstvenog postupka ex offo
- Model Zakona o obnovi Dubrovnika
 - Skrbništvo, zakonske služnosti, zakonsko založno pravo
- Urbana komasacija
 - Model ZPUG
 - Problem utvrđivanja vlasništva
 - Problem dodjele čestica
 - Model Zakona o komasaciji poljoprivrednog zemljišta
 - Sporazumno rješavanje imovinskopravnih odnosa u postupku
 - komparativnopravni modeli uključujući modele potpunog ili nepotpunog izvlaštenja

HVALA NA PAŽNJI
