NN 46/2022 (15.4.2022.), Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta

HRVATSKI SABOR

574

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O KOMASACIJI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Proglašavam Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 8. travnja 2022.

Klasa: 011-02/22-02/32
Urbroj: 71-10-01/1-22-2
Zagreb, 11. travnja 2022.

Predsjednik
Republike Hrvatske
Zoran Milanović, v. r.

ZAKON

O KOMASACIJI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

I. OSNOVNE ODREDBE

Predmet i cilj Zakona

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje način i postupak komasacije poljoprivrednog zemljišta (u daljnjem tekstu: komasacija).

(2) Svrha je komasacije omogućavanje ekonomičnijeg iskorištavanja poljoprivrednog zemljišta uz povoljnije uvjete za poljoprivrednu proizvodnju i ruralni razvoj.

(3) Komasacijom se stvaraju povoljniji uvjeti za razvoj poljoprivredne proizvodnje, osnivanjem većih i pravilnijih katastarskih čestica, izgradnjom poljoprivrednih putova, vodnih građevina za melioracije te izvođenjem i drugih radova na uređenju zemljišta namijenjenog poljoprivredi, pri čemu se posvećuje dužna pozornost očuvanju obilježja krajobraza.

(4) Komasacija je skup administrativnih i tehničkih postupaka kojima se poljoprivredno zemljište na području jedne ili više katastarskih općina, rascjepkano na katastarske čestice male površine i nepravilna oblika, okrupnjava odnosno grupira u veće katastarske čestice, osnivaju se katastarske čestice pravilnijeg oblika, uređuju putne i kanalske mreže te nesređeni vlasnički, drugi stvarnopravni i ostali odnosi na zemljištu.

(5) Jednostavna komasacija je komasacija u kojoj se administrativni i tehnički postupci iz stavka 4. ovoga članka provode u manjem opsegu.

Interes Republike Hrvatske

Članak 2.

(1) Komasacija se provodi u interesu Republike Hrvatske.

(2) Svi postupci koji se provode za potrebe komasacije su hitni postupci.

Načelo jednake vrijednosti

Članak 3.

(1) Komasacija se provodi tako da se sudioniku komasacije za njegovo zemljište uneseno u komasacijsku gromadu dodjeljuje novo zemljište jednake vrijednosti i u što manjem broju katastarskih čestica uz odbitak vrijednosti zemljišta za opće potrebe, zajedničke potrebe naselja i sudionika komasacije.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, vrijednost zemljišta koje se sudioniku komasacije dodjeljuje ne može biti manja od 90 % ni veća od 120 % vrijednosti zemljišta koje je unio u komasacijsku gromadu.

(3) Ako se prije podjele komasacijske gromade utvrdi višak zajedničkog zemljišta ili se utvrdi da za potrebe dodjele zemljišta sudionicima komasacije ima manje zemljišta od onog koje su sudionici komasacije unijeli u komasacijsku gromadu, onda se višak ili manjak zemljišta raspoređuje razmjerno površini koju su unijeli na sve sudionike komasacije, uz uvjet da povećanje ili smanjenje mora biti u skladu s vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka.

(4) Vrijednost zemljišta obuhvaćenog komasacijom utvrđuje se i prikazuje u procjeni vrijednosti zemljišta s osnovom utvrđivanja vrijednosti zemljišta za komasacijsku gromadu.

Načelo oblika, uporabe i položaja zemljišta

Članak 4.

(1) Prilikom diobe komasacijske gromade i dodjele zemljišta nastojat će se svakom sudioniku komasacije koji je u komasaciji ostvario pravo na zemljište dodijeliti zemljište što više okrupnjeno i grupirano, u što prikladnijem obliku za iskorištavanje, s osiguranim pristupom te na položaju pretežita dijela i uporabe zemljišta koje je unio u komasacijsku gromadu.

(2) Sudioniku komasacije ne smije se bez njegove privole dodijeliti zemljište na takvu položaju koje bi uvjetovalo preuređivanje dodijeljena mu poljoprivrednog zemljišta čiji bi troškovi povećali nerazmjer između vrijednosti zemljišta više nego što je određeno u članku 3. stavku 2. ovoga Zakona.

(3) Prilikom diobe komasacijske gromade i dodjele zemljišta sudioniku komasacije nastojat će se da se:

– zemljišta članova obiteljskog kućanstva i obitelji dodjeljuju jedno uz drugo

– komasirana zemljišta stanovnika susjednih katastarskih općina rasporede na vanjskom, odnosno rubnom dijelu komasacijske gromade bliže njihovim naseljima u kojima imaju prebivalište

– usvoje prijedlozi sudionika komasacije.

Program komasacije poljoprivrednog zemljišta

Članak 5.

(1) Program komasacije poljoprivrednog zemljišta (u daljnjem tekstu: Program) akt je planiranja provođenja komasacije na okvirnoj površini zemljišta za predviđeno razdoblje i u skladu s planiranim financijskim sredstvima.

(2) Programom se utvrđuju izvori financiranja, okvirni iznos dostupnih financijskih sredstava, okvirna površina zemljišta na kojoj je moguće provesti komasaciju uz dostupna financijska sredstva, razdoblje za provedbu komasacije u skladu s navedenim podacima, pravilima i mjerama za provedbu Programa, kao i mjerilima za odabir određena područja radi ispunjenja važećeg Programa, te uvjeti, kriteriji i način dodjele financijskih sredstava (alokacija).

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, Programom se mogu kao prioritet utvrditi područja komasacije na kojima su pokrenuti komasacijski postupci koji nisu završeni ako troškovi njihova provođenja ne prelaze utvrđeni iznos dostupnih financijskih sredstava iz Programa; ako prelaze utvrđeni iznos iz Programa, onda se njihovo provođenje odgađa do uključivanja u novi program za sljedeće razdoblje.

(4) Program izrađuje ministarstvo nadležno za poljoprivredno zemljište (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) na temelju dostupnih podataka i analiza o potrebi komasacije.

(5) Program donosi odlukom Vlada Republike Hrvatske za razdoblje provedbe koje predloži Ministarstvo prema dostupnim financijskim sredstvima, a objavljuje se u »Narodnim novinama« i na mrežnim stranicama Ministarstva.

Pojmovi

Članak 6.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona te propisa i akata koji se donose na temelju ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *jedinica za procjenu* je relativan odnos između uzor-čestice i katastarske čestice koja se procjenjuje uzimajući u obzir plodnost, položaj zemljišta, njegovu udaljenost od gospodarskoga dvorišta, mikrodepresiju, izloženost suncu, izgrađeni put i druge okolnosti koje utječu na vrijednost poljoprivrednog zemljišta

2. *komasacijska gromada* je dio zemljišta komasacijskog područja koji se sastoji od zemljišta za opće potrebe, zemljišta za zajedničke potrebe te zemljišta za sudionike komasacije

3. *komasacijsko područje* je određena površina zemljišta na kojem se provodi komasacija

4. *komasirano zemljište* je zemljište koje je provedbom pravomoćnog rješenja o komasaciji uređeno u katastarske čestice kao zemljište za opće potrebe, zemljište za zajedničke potrebe te zemljište za sudionike komasacije

5. *ministar* je ministar nadležan za poljoprivredno zemljište

6. *Nositelj komasacije* je jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb odnosno Ministarstvo kada je to ovim Zakonom propisano

7. *obilježja krajobraza* su sastavni dijelovi katastarske čestice; nastali su prirodnim putem ili ljudskom aktivnošću te obuhvaćaju sljedeće elemente: šumarak, pojedinačno stablo, drvored, živicu

8. *opseg komasacije* je skup administrativnih, tehničkih i drugih radova i uređenja koji može biti određen kao komasacija ili određen kao jednostavna komasacija

9. *Povjerenstvo* je kolektivno tijelo koje imenuje Nositelj komasacije za izradu nacrta akata i obavljanje drugih radnji radi provođenja komasacije u dijelu propisanom ovim Zakonom

10. *Rješavatelj* je izvršno tijelo jedinice lokalne samouprave ili Grada Zagreba odnosno Ministarstvo, kada se u postupku komasacije u upravnim stvarima rješava o pravima, obvezama ili pravnim interesima stranaka u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje područje općeg upravnog postupka

11. *stranke komasacije* su vlasnici i posjednici zemljišta, kao i osobe koje na zemljištu na kojem se provodi komasacija imaju druga stvarna prava ili na zakonu zasnovan pravni interes

12. *sudionici komasacije* su osobe koje su vlasnici zemljišta ili nositelji prava građenja na zemljištu unesenom u komasacijsku gromadu te osobe koje su na temelju provedene komasacije ostvarile pravo na dodjelu zemljišta iz komasacijske gromade

13. *uzor-čestica* je čestica zemljine površine pretežitog načina uporabe, korištenja i površine izražene u jedinici mjere

14. *zemljište za opće potrebe* je zemljište od interesa za Republiku Hrvatsku za izgradnju infrastrukturnih objekata i različitih građevina, izvođenje radova i druge posebnim propisima određene potrebe

15. *zemljište za zajedničke potrebe* je zemljište za zajedničke potrebe naselja i sudionika komasacije, za izgradnju infrastrukturnih i različitih građevina od interesa za naselje i sudionike komasacije, objekata za ekonomičnije iskorištavanje poljoprivrednog zemljišta iz postupka komasacije, izvođenje radova i druge potrebe od interesa za naselje i sudionike komasacije.

(2) Pojmovi uporabljeni u ovom Zakonu imaju značenje određeno zakonima kojima se uređuju područja poljoprivrede i poljoprivrednog zemljišta, pravnog statusa voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, obiteljskog poljoprivrednoga gospodarstva, prostornog uređenja, gradnje, zaštite prirode, državne izmjere i katastra nekretnina te područja vlasništva i drugih stvarnih prava i drugim posebnim zakonima, ako ovim Zakonom nije drukčije propisano.

(3) Izrazi koji se koriste u ovome Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. ZAJEDNIČKE ODREDBE

Zemljište za opće i zajedničke potrebe

Članak 7.

(1) U postupku komasacije osigurava se zemljište za opće potrebe te zemljište za zajedničke potrebe.

(2) Ako se u postupku komasacije radi osiguravanja zemljišta za opće potrebe te zemljišta za zajedničke potrebe smanji ukupna površina poljoprivrednog zemljišta, uzimajući u obzir i njegovu vrijednost odnosno vrijednost komasacijske gromade, svakom sudioniku komasacije dodijelit će se razmjerno manja površina zemljišta od unesene.

Zamjena zemljišta u komasaciji

Članak 8.

(1) U komasaciji se može zemljište iz područja komasacijske gromade sporazumom zamijeniti za zemljište izvan područja komasacijske gromade.

(2) Zamjena iz stavka 1. ovoga članka može se obavljati do sklapanja ugovora o izradi prijedloga projekta komasacije u skladu s člankom 29. ovoga Zakona.

Naknada za zgrade, jednostavne građevine i nasade

Članak 9.

(1) Tijekom komasacije, ako je to potrebno radi ostvarenja svrhe komasacije, može se odrediti premještanje odnosno rušenje jednostavne građevine, stambene ili gospodarske zgrade, s tim da za premještanje ili rušenje postojeće jednostavne građevine ili zgrade, kao i za uklanjanje jednostavne i druge građevine i radova izvedenih u skladu s propisom kojim se uređuje određivanje jednostavnih i drugih građevina i radova odnosno za krčenje nasada vlasniku pripada naknada.

(2) Utvrđivanje visine naknade iz stavka 1. ovoga članka obavit će ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina ili stalni sudski procjenitelj sukladno posebnim propisima iz područja procjene vrijednosti nekretnina.

(3) Rješavatelj donosi odluku o nadoknadi utvrđene naknade iz stavka 2. ovoga članka iz sredstava za usluge i radove izvršenja Programa prema članku 22. ovoga Zakona ako su osigurana sredstva i za tu vrstu naknade odnosno da je sudionici komasacije nadoknade tako da se podijeli razmjerno u odnosu na vrijednost zemljišta sudionika komasacije nakon provedene komasacije.

(4) Ako stalni sudski vještak ili sudski procjenitelj u skladu sa stavkom 2. ovoga članka utvrdi da je određeni nasad neplodan odnosno zastario toliko da za njegovo održavanje ima više troškova nego što vrijede njegovi prinosi, odlukom iz stavka 3. ovoga članka određuje se da se ne daje naknada za taj nasad s nalogom za njegovo uklanjanje što je vlasnik obvezan izvršiti u roku iz naloga i o svom trošku ili iz sredstava za usluge i radove izvršenja Programa prema članku 22. ovoga Zakona ako su osigurana sredstva i za tu vrstu troška.

(5) Protiv odluke iz stavka 3. ovoga članka žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

Stvarnopravni i drugi odnosi na zemljištu

Članak 10.

(1) Služnosti i ograničenja prava vlasništva koji nakon diobe komasacijske gromade sudionicima komasacije više nisu potrebni prestaju i brišu se, a ako je to potrebno s obzirom na novu diobu zemljišta iz komasacijske gromade, moraju se osnovati nove služnosti i ograničenja prava vlasništva u skladu s propisima kojima se uređuju zemljišne knjige.

(2) Hipoteke uknjižene na nekretninama koje ulaze u komasacijsku gromadu prenose se na nekretnine koje su dodijeljene vlasniku iz komasacijske gromade s istim prvenstvenim redom.

(3) Nositelj komasacije donosi odluku o prestanku i brisanju odnosno osnivanju služnosti i ograničenja prava vlasništva te o prijenosu hipoteka, u skladu sa stavcima 1. i 2. ovoga članka i propisima kojima se uređuju zemljišne knjige.

(4) Ako prijašnji vlasnik nekretnina koje su ušle u komasacijsku gromadu, a koje su bile opterećene hipotekama, ostvari naknadu umjesto dodijeljenih nekretnina iz komasacijske gromade, hipoteke koje prestaju teretit će tu naknadu.

Nadležno tijelo

Članak 11.

(1) Ministarstvo je tijelo nadležno za provedbu ovoga Zakona i propisa donesenih na temelju njega.

(2) Nositelj komasacije nadležan je za pokretanje i provođenje postupka komasacije.

(3) Kada je Nositelj komasacije jedinica lokalne samouprave ili Grad Zagreb, nadležno tijelo za pokretanje i provođenje postupka komasacije je općinski načelnik odnosno gradonačelnik.

Postupanje u radnjama kojima se poništava cilj i svrha komasacije

Članak 12.

Nakon provedene komasacije zabranjeno je provoditi geometrijsku diobu na komasiranom zemljištu u roku od 99 godina od dana pravomoćnosti rješenja o komasaciji iz članka 44. stavka 1. ovoga Zakona.

Informacijski sustav komasacije

Članak 13.

(1) Za potrebe planiranja, provedbe, nadzora te trajnog praćenja stanja komasiranog zemljišta, u skladu s ovim Zakonom i drugim propisima, Ministarstvo uspostavlja i vodi informacijski sustav komasacije (u daljnjem tekstu: ISK).

(2) ISK se uspostavlja i vodi u elektroničkom obliku kao interoperabilni i multiplatformni sustav u kojem se povezuju informacijski sustavi pojedinih javnopravnih tijela koja na temelju ovoga Zakona i posebnih propisa izrađuju i/ili održavaju prostorne podatke i druge podatke značajne za komasaciju.

(3) U okviru ISK-a uspostavlja se i registar komasacije (u daljnjem tekstu: Registar) koji se sastoji od više upisnika podataka, a pristup osnovnim informacijama te obavijestima iz Registra osigurava se pod razmjernim, nediskriminirajućim i transparentnim uvjetima.

(4) ISK sadržava modul za provedbu postupka komasacije u svrhu simulacije formiranja komasacijske gromade i dodjele zemljišta, a koji je namijenjen Ministarstvu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te drugim javnopravnim tijelima kojima Ministarstvo odobri pristup i korištenje.

(5) Podaci modula iz stavka 4. ovoga članka moraju biti sukladni i u razmjenskim formatima za prihvaćanje podataka komasacije u postojećim informacijskim sustavima koji se u području vođenja zemljišnih knjiga i katastra već koriste u Republici Hrvatskoj.

(6) Registar sadržava i dio za izvješćivanje za potrebe ispunjavanja međunarodnih i nacionalnih obveza iz područja poljoprivrede, u koji će se upisivati prikupljeni podaci i druge informacije, sukladno obvezama iz zakonodavstva Europske unije, međunarodnih konvencija, sporazuma, protokola i drugih akata koji obvezuju Republiku Hrvatsku, posebno s obzirom na osiguravanje financijskih sredstava potrebnih za pokretanje i provedbu komasacije iz fondova Europske unije.

(7) Registar osigurava stvaranje i povezivanje baze podataka o kvaliteti tla u skladu sa stanjem poljoprivrednog zemljišta prije provedbe komasacije i nakon komasacija prema ovom Zakonu.

(8) Sadržaj ISK-a, vođenje i upis u upisnike podataka u Registru, izradu i uspostavu Registra, dostupnost i uvjete korištenja podataka iz Registra, način dostavljanja te vrstu i strukturu podataka uređuje ministar pravilnikom.

III. POKRETANJE KOMASACIJE

Uvjeti za pokretanje komasacije

Članak 14.

(1) Komasacija se može pokrenuti ako:

– se zbog rascjepkanosti i nepravilnog oblika zemljište ne može svrhovito obrađivati

– se zbog postojećih stvarnopravnih odnosa ili zbog velike rascjepkanosti zemljišta ne može organizirati proizvodnja koja osigurava svrhovitost uloženih sredstava na području na kojem se izgrađuju ili su već izgrađene vodne građevine za melioracije ili

– izgradnja nove prometne infrastrukture ili drugih infrastrukturnih građevina, kao i uređenje većih vodotoka izaziva ili će izazvati daljnje usitnjavanje postojećih katastarskih čestica i poremećaj putne i kanalske mreže.

(2) Ako se komasacija predlaže zbog izgradnje vodnih građevina za melioracije, komasacija se može pokrenuti ako su među ostalim uvjetima ispunjeni i uvjeti za izgradnju tih sustava propisani posebnim zakonima.

(3) Komasacija se neće pokrenuti ako:

– se utvrdi da bi se provođenjem komasacije mogli pogoršati uvjeti za poljoprivrednu proizvodnju vlasniku zemljišta na području na kojem se planira komasacija ili

– nisu osigurane propisane mjere zaštite tla, bioraznolikosti i krajobrazne raznolikosti.

Zemljište obuhvaćeno komasacijom

Članak 15.

(1) Komasacija obuhvaća komasacijsko područje koje je dio poljoprivrednog zemljišta ili ukupno poljoprivredno zemljište jedne ili više katastarskih općina, a komasacijsko područje određuje se u granicama za koje se smatra da će svrha komasacije biti u potpunosti odnosno što je moguće više ispunjena uz provođenje komasacije za predviđeno razdoblje i u skladu s planiranim financijskim sredstvima.

(2) U komasacijsko područje mogu se uključiti i okolna zemljišta ako nisu izričito isključena iz komasacije rješenjem o provođenju komasacije.

(3) Na poljoprivrednom zemljištu koje je u naravi vinograd, voćnjak, maslinik i/ili ribnjak odnosno na kojem postoji jednostavna i druga građevina i na kojem su radovi izvedeni u skladu s propisom kojim se uređuje određivanje jednostavnih i drugih građevina i radova u svrhu poljoprivredne djelatnosti komasacija se provodi samo uz suglasnost iz članka 20. stavka 2. ovoga Zakona.

(4) Zemljišta u komasacijskom području na kojima postoje stalni objekti od općeg interesa odnosno koja su zbog svoje namjene i načina iskorištavanja vezana za postojeći položaj nisu predmet komasacije, ali mogu biti predmetom pojedinih radnji u postupku komasacije, kao što je utvrđivanje imovinskopravnoga stanja, izrada odgovarajućih geodetskih elaborata, uređenje, ispravci međa i druge radnje osim onih kojima se mijenjaju njihova namjena i način iskorištavanja.

(5) Za komasaciju se prikupljaju i obrađuju podaci o katastarskim česticama zemljišta, i to o: međama i drugim granicama, adresi katastarske čestice, načinu uporabe katastarske čestice i njezinih dijelova, površini katastarske čestice, površinama dijelova katastarske čestice koji se različito upotrebljavaju i obilježjima krajobraza na katastarskoj čestici, te podaci o nositeljima knjižnih prava, pravnim činjenicama i osobnim odnosima.