NN 87/2019 (13.9.2019.), Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

1752

Na temelju članka 53. stavka 3. i članka 58. stavka 3. Zakona o šumama (»Narodne novine«, br. 68/18 i 115/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 12. rujna 2019. godine donijela

UREDBU

O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA ŠUMI I ŠUMSKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom propisuju se postupci i mjerila za osnivanje prava građenja i prava služnosti na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu šumskogospodarskog područja Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: nekretnina), koje provodi tijelo državne uprave nadležno za poslove šumarstva (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

(2) Pravo građenja i pravo služnosti na nekretnini u području koje je zaštićeno u kategoriji strogi rezervat ili nacionalni park provodi se na temelju propisa o zaštiti prirode.

Članak 2.

(1) Ministarstvo osniva pravo građenja ili pravo služnosti na nekretnini u skladu s prostornim planom, aktom građenja ili aktom za provedbu prostornog plana izdanim na temelju posebnih propisa kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

(2) Pravo građenja ili pravo služnosti na nekretnini može se osnovati u svrhu izgradnje i održavanja infrastrukture (regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, komunalnih vodnih građevina, vodnih građevina za melioracije, vodnih građevina za proizvodnju električne energije, plinovoda, električnih i ostalih vodova, kao i u svrhu druge vrste infrastrukture – komunalne, prometne, energetske, meteorološke i slične infrastrukture), naftovoda, eksploatacije mineralnih sirovina, istraživanja i eksploatacije ugljikovodika, geotermalnih voda u energetske svrhe, skladištenja prirodnog plina, trajnog zbrinjavanja ugljikovog dioksida, obavljanja turističke djelatnosti, izgradnje proizvodnih postrojenja koja koriste obnovljive izvore energije te infrastrukturnih građevina neposredno povezanih s radom proizvodnog postrojenja i sportsko rekreacijskog turizma.

(3) U postupku ishođenja akta za provedbu prostornog plana, koji se izdaje na temelju posebnih propisa iz područja prostornog uređenja i gradnje, Ministarstvo može na zahtjev zainteresirane osobe izdati suglasnost za njegovo ishođenje.

(4) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se radi o postojećim postrojenjima izgrađenim u svrhu eksploatacije ugljikovodika, eksploatacije mineralnih sirovina ili infrastrukturnim objektima izgrađenim prije 15. siječnja 1998. godine, a bez riješenih imovinsko-pravnih odnosa, nije potrebno prilagati akt za provedbu prostornog plana izdan na temelju posebnih propisa kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja, već je potrebno dostaviti dokumentaciju kojom se utvrđuje i dokazuje prostorni smještaj objekta i pravni interes za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretnini.

(5) Kada je nositelj zahvata javna ustanova koja upravlja parkom prirode čiji je osnivač Republika Hrvatska, ne osniva se pravo građenja ili pravo služnosti na nekretnini, nego je za zahvat potrebno ishoditi suglasnost javnog šumoposjednika.

II. PRAVO GRAĐENJA

Način osnivanja prava građenja

Članak 3.

(1) Pravo građenja na nekretnini izvan građevinskog područja osniva se, ako je unutar obuhvata ili na trasi zahvata u prostoru lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice ili smještaj građevine na građevnoj čestici ili za koje je građevine sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnja, formirana građevna čestica.

(2) Pravo građenja ne može se osnovati na površinama šuma posebne namjene za potrebe obrane Republike Hrvatske ili za potrebe znanstveno-istraživačkoga rada.

(3) Iznimno od stavka 2. ovoga članka, pravo građenja se može osnovati na površinama šuma posebne namjene za potrebe obrane Republike Hrvatske, uz suglasnost tijela državne uprave nadležnoga za poslove obrane.

Članak 4.

(1) Pravo građenja na nekretnini osniva se dvostrukim upisom toga prava u zemljišnu knjigu i to njegovim upisom kao tereta na zemljištu koje opterećuje te njegovim upisom kao posebnoga zemljišnoknjižnoga tijela u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku, a na temelju ugovora o osnivanju prava građenja.

(2) Pravo građenja u svrhu izgradnje i održavanja infrastrukture (vodovoda, odvodnje otpadnih voda – kanalizacije, plinovoda, električnih i ostalih vodova kao i u svrhu druge vrste infrastrukture – komunalne, prometne, energetske, meteorološke i slične infrastrukture) osniva se neposrednom pogodbom.

Zahtjev za osnivanje prava građenja

Članak 5.

(1) Postupak za osnivanje prava građenja na nekretnini pokreće predlagatelj prava građenja podnošenjem pisanog zahtjeva Ministarstvu.

(2) Zahtjevu za osnivanje prava građenja se prilaže:

1. dokumentacija koja sadrži osnovne podatke o predlagatelju (ime i prezime/naziv, OIB, prebivalište/sjedište) uz dostavu odgovarajućih dokaza (preslike domovnice, osobne iskaznice, izvornika ili ovjerene preslike izvatka iz obrtnog/sudskog registra/registra udruga – ne starijeg od 30 dana, a iz kojeg mora biti vidljiva registracija za obavljanje djelatnosti koja će se obavljati u objektu koji će se graditi i dr.)

2. izvadak iz zemljišne knjige/izvod iz Baze zemljišnih podataka (u daljnjem tekstu: BZP) (ne stariji od 30 dana) za nekretninu na kojoj se želi osnovati pravo građenja s upisanim vlasništvom Republike Hrvatske ili s upisanim suvlasništvom Republike Hrvatske

3. ako nije dostavljen izvod iz BZP-a, prijepis posjedovnog lista/izvod iz posjedovnog lista (ne stariji od 30 dana) za nekretninu na kojoj se želi osnovati pravo građenja

4. potvrda da se nekretnina nalazi u obuhvatu šumskogospodarske osnove područja Republike Hrvatske

5. lokacijska informacija o nekretnini ili uvjerenje o statusu i namjeni nekretnine prema prostorno-planskoj dokumentaciji (ne stariji od 30 dana)

6. lokacijska dozvola ili drugi akt za građenje sukladno posebnim propisima iz područja prostornog uređenja i gradnje, odnosno, ako takav akt nije potreban, za zahvate unutar područja zaštićenih na temelju propisa o zaštiti prirode:

– u kategoriji park prirode i posebni rezervat, suglasnost tijela državne uprave nadležnog za područje zaštite prirode

– u kategoriji park šuma, značajni krajobraz, spomenik prirode, regionalni park i spomenik parkovne arhitekture, suglasnost upravnog tijela jedinice područne (regionalne) samouprave nadležnog za poslove zaštite prirode

7. potvrda Porezne uprave o nepostojanju duga (ne starija od 30 dana) kojom se dokazuje da predlagatelj nema nepodmirena dugovanja s osnova javnih davanja u Republici Hrvatskoj

8. potvrda trgovačkog društva Hrvatske šume d.o.o. (u daljnjem tekstu: javni šumoposjednik) da na predmetnoj nekretnini nije bilo protupravnog prisvajanja, korištenja i drugih protupravnih radnji od strane predlagatelja prava građenja (ne starija od 30 dana)

9. potvrda javnog šumoposjednika da su za predmetnu nekretninu podmirene dospjele obveze s osnove korištenja, prijašnjega protupravnog prisvajanja, i drugih protupravnih radnji na nekretnini od strane predlagatelja prava građenja (ne starija od 30 dana)

10. potvrda nadležnog tijela da za predmetnu nekretninu nije podnesen zahtjev za povrat na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02) (ne starija od 30 dana).

Odluka o osnivanju prava građenja

Članak 6.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi ministar nadležan za poslove šumarstva (u daljnjem tekstu: ministar) u roku od 60 dana od dana podnošenja urednog zahtjeva.

Naknada

Članak 7.

(1) Za osnovano pravo građenja plaća se naknada, osim ako posebnim zakonom nije određeno da se pravo građenja osniva bez naknade.

(2) Naknadu iz stavka 1. ovoga članka, na zahtjev Ministarstva, obračunava javni šumoposjednik.

(3) Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđuje se pravilnikom kojim se uređuje obračun naknada na šumi i šumskom zemljištu.

(4) Naknada iz stavka 1. ovoga članka u dijelu koji se odnosi na šumsko zemljište uplaćuje se u korist državnog proračuna Republike Hrvatske, a u dijelu koji se odnosi na naknadu za šumu i naknadu za smanjenje općekorisnih funkcija šuma uplaćuje se u korist javnog šumoposjednika.

(5) Naknada se može platiti jednokratno prije potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja ili u jednakim godišnjim obrocima (anuitetima), uz kamatnu stopu na pravo građenja koja se utvrđuje po posebnom propisu.

(6) Ako se naknada plaća jednokratno ukupan iznos naknade određen odlukom iz članka 6. ove Uredbe bitan je sastojak ugovora.

(7) Ako se naknada plaća u obrocima ugovorom o osnivanju prava građenja će se odrediti iznos godišnjeg obroka naknade, broj godišnjih obroka, iznos na koji glasi sredstvo osiguranja plaćanja, rok predaje i rok valjanosti sredstava osiguranja plaćanja, kao i rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnjeg obroka naknade, a plan otplate ukupne naknade je sastavni dio ugovora.

(8) Prvi obrok naknade mora se uplatiti prije potpisivanja ugovora o osnivanju prava građenja.

(9) Za osiguranje urednog ispunjenja ugovora o osnivanju prava građenja nositelj prava građenja je dužan Ministarstvu predati bankarsku garanciju s klauzulom »plativo na prvi pisani poziv korisnika garancije« i »bez prava prigovora« na iznos godišnjeg obroka naknade s porezom na dodanu vrijednost.

(10) U bankarskoj garanciji obavezno se navodi da je korisnik garancije Republika Hrvatska, Ministarstvo te da se garant obavezuje bezuvjetno, neopozivo i na prvi pisani poziv korisnika garancije, bez prava prigovora isplatiti iznos naveden u bankarskoj garanciji.

(11) Ako je bankarska garancija naplaćena, a ugovor nije raskinut, nositelj prava građenja je dužan dostaviti novu garanciju u roku od 15 dana od dana poziva na dostavu, a u protivnom će Ministarstvo raskinuti ugovor.

(12) Pored naknade iz stavka 1. ovoga članka, nositelj prava građenja dužan je snositi i trošak javnog bilježnika, trošak izrade procjembenog elaborata kao i druge troškove osnivanja prava građenja osim ako nije drugim propisom ili ugovorom određeno drugačije.

Sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja

Članak 8.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja u ime Republike Hrvatske sklopit će ministar na temelju odluke iz članka 6. ove Uredbe i dokaza o uplati jednokratne naknade ili njezinog prvog obroka.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka mora biti sklopljen kao ovršna isprava na trošak nositelja prava građenja sukladno posebnim propisima kojima se uređuje postupak ovrhe te ovlasti i način rada javnog bilježništva.

(3) Prije potpisivanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, predlagatelj prava građenja je dužan Ministarstvu nadoknaditi cjelokupni iznos troškova izrade procjembenog elaborata koji je izrađen prema posebnim propisima iz područja procjene vrijednosti nekretnina.

Trajanje prava građenja

Članak 9.

Pravo građenja iz ove Uredbe osniva se na razdoblje do 99 godina.

Prava i obveze nositelja i stjecatelja prava građenja

Članak 10.

(1) Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja do isteka roka iz ugovora o osnivanju prava građenja.

(2) Nositelj prava građenja ne može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti Ministarstva.

(3) U slučaju prijenosa idealnog dijela prava građenja na drugu osobu, svi sunositelji prava građenja solidarno su odgovorni za ispunjenje svih obveza iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja.

(4) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu dostaviti Ministarstvu ovjerenu izjavu novog stjecatelja osnovanog prava građenja/idealnog dijela prava građenja, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora.

(5) Stjecatelj osnovanog prava građenja/dijela prava građenja iz stavka 4. ovoga članka odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio u dospijeću.

(6) Stjecatelj osnovanog prava građenja/idealnog dijela prava građenja iz stavka 4. ovoga članka i Ministarstvo sklopit će dodatak (aneks) ugovora o osnivanju prava građenja iz članka 8. ove Uredbe.

(7) Ako nositelj prava građenja prenese pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti Ministarstva, ugovor o osnivanju pravu građenja smatra se raskinutim po sili zakona danom prijenosa na treću osobu.

(8) Stjecatelj osnovanog prava građenja/idealnog dijela prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda, odmah nakon zaključenja ugovora o prijenosu prava građenja.

Obvezni sadržaj ugovora o osnivanju prava građenja

Članak 11.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom se dozvoljava upis prava građenja u zemljišnim knjigama i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja ili nakon raskida ugovora građevina koja je sagrađena postaje pripadnost zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, slobodna od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, uz obvezu Republike Hrvatske nositelju prava građenja dati onoliku naknadu za građevinu koliko je zemljište u prometu vrijednije s tom građevinom nego bez nje, a sve prema procjembenom elaboratu koji je izrađen prema posebnim propisima iz područja procjene vrijednosti nekretnina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu, ako je posebnim propisom određeno da se pravo građenja osniva bez naknade, koja nositelju prava građenja ne daje pravo na naknadu za građevinu koliko je zemljište u prometu vrjednije s tom građevinom nego bez nje, nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja ili nakon raskida ugovora.

(3) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti određen rok izgradnje, odnosno da se ugovor o osnivanju prava građenja može raskinuti ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenom roku sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje gradnje, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.

(4) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu da će se ugovor o osnivanju prava građenja raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

(5) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu da ispunjavanje uvjeta iz ponude na temelju koje je nositelj prava građenja izabran kao najpovoljniji ponuditelj u postupku javnog natječaja prema posebnim propisima predstavlja bitan sastojak ugovora o osnivanju prava građenja, te da osnivač prava građenja ima pravo, ako utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor o osnivanju prava građenja.

(6) Ako se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku od 30 dana od dana raskida ugovora o osnivanju prava građenja pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku u roku od 90 dana od primitka poziva ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti osnivač prava građenja.

(7) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom o osnivanju prava građenja. Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu o suglasnosti ugovornih strana o sklapanju dodatka (aneksa) ugovora ako dođe do izmjene lokacijske dozvole.

(8) Ako posebnim propisom nije određeno da se pravo građenja osniva bez naknade Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kako će se naknada za osnovano pravo revalorizirati svakih deset godina od dana potpisivanja Ugovora i tako do njegovog isteka.

III. PRAVO SLUŽNOSTI

Osnivanje prava služnosti