NN 84/2019 (6.9.2019.), Pravilnik o načinu i uvjetima osnivanja prava građenja i prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske

MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE

1728

Na temelju članka 82. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, br. 20/18 i 115/18), ministrica poljoprivrede donosi

PRAVILNIK

O NAČINU I UVJETIMA OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Pravilnikom propisuju se sadržaj zahtjeva, dokumentacija i način plaćanja naknade za osnivanje prava građenja i prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države.

II. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 2.

Pravo građenja osniva se na prijedlog zainteresirane osobe (u daljnjem tekstu: predlagatelj).

Članak 3.

(1) Prijedlog iz članka 2. ovog Pravilnika podnosi se Ministarstvu poljoprivrede (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) i sadrži:

– obrazac za osnivanje prava građenja koji je dostupan na mrežnim stranicama Ministarstva

– opis zahvata s geodetskom podlogom na kojoj su prikazane nekretnine na kojima je zahvat planiran i građevine koje se namjeravaju graditi, obrazloženom svrhom projekta i rokovima izgradnje (pojam građevine obuhvaća poljoprivredne, rudarske, naftno-rudarske i ostale građevine sukladno posebnim propisima).

(2) Nakon što Ministarstvo utvrdi da se na predmetnom poljoprivrednom zemljištu može osnovati pravo građenja, predlagatelj je dužan priložiti:

– lokacijsku dozvolu za zahvate u prostoru za koje se izdaje sukladno propisu iz područja prostornog uređenja te akte za gradnju za zahvate u prostoru koji se izdaju sukladno propisu iz područja gradnje.

– dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o predlagatelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu predlagatelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe)

– izjavu kojom predlagatelj izjavljuje da nema duga s osnova korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države i da se protiv njega ne vode postupci radi predaje u posjed poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države

– potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga s osnove javnih davanja koji ne smije biti stariji od 60 dana

– izvornik ili ovjerenu kopiju dokumenta o bonitetu i solventnosti predlagatelja (BON 1, BON 2).

Članak 4.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja sklapa se kao ovršna isprava na trošak nositelja prava građenja sukladno posebnim propisima kojima se uređuje postupak ovrhe te ovlasti i način rada javnog bilježništva.

(2) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja uz pisanu suglasnost Ministarstva prije isteka roka iz ugovora.

(3) Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Ministarstvu uvjerenje o bonitetu i solventnosti i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovoga članka, kojom preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga Ugovora o osnivanju prava građenja.

(4) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 5.

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

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom se dozvoljava upis prava građenja u zemljišnim knjigama i odredbu da nakon isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, Republici Hrvatskoj prelazi pravo vlasništva na nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

(3) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom i koji moraju biti fiksni, predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Ministarstva da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida ugovora o osnivanju prava građenja.

(4) Iznimno, ukoliko se gradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, a razlozi nisu krivnja nositelja prava građenja, Ministarstvo može nositelju prava građenja odobriti dodatan rok za ispunjenje obveza iz ugovora.

(5) Ukoliko se Ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Ministarstvo može u roku 30 dana od dana raskida ugovora pozvati nositelja prava građenja da o svom trošku i riziku ukloni izvedene radove, ili to može o trošku nositelja prava građenja izvršiti Ministarstvo.

(6) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava Ministarstvu da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom, te ispunjenja uvjeta iz stavaka 2.,3. i 4. ovoga članka.

(7) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati sve bitne sastojke za procjenu vrijednosti prava građenja: podatak o tržišnoj vrijednosti zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamati na nekretninu, kamati na pravo građenja, održivom vijeku korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja i rok za revalorizaciju.

(8) Rok za revalorizaciju utvrđuje se u godini u kojoj se produžuje Ugovor o osnivanju prava građenja.

Članak 6.

(1) Naknada za osnovano pravo građenja iz ovog Pravilnika koja prelazi ukupni iznos od 50.000,00 kuna plaća se u jednakim godišnjim obrocima.

(2) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.

(3) Ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo građenja sastavni je dio ugovora.

(4) Naknada za osnovano pravo građenja iz ovog Pravilnika, čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 50.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(5) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja iz stavka 1. ovoga članka platiti i jednokratno.

III. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 7.

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

(2) Pravo služnosti osniva se na prijedlog predlagatelja služnosti.

(3) Prijedlog iz stavka 1. ovoga članka podnosi se na Obrascu za osnivanje prava služnosti koji je dostupan na mrežnim stranicama Ministarstva.

(4) Nakon što Ministarstvo utvrdi da se na predmetnom poljoprivrednom zemljištu može osnovati pravo služnosti, predlagatelj služnosti dužan je priložiti:

– lokacijsku dozvolu za zahvate u prostoru za koje se izdaje sukladno propisu iz područja prostornog uređenja te akte za gradnju za zahvate u prostoru koji se izdaju sukladno propisu iz područja gradnje ili očitovanje nadležnog tijela da lokacijska dozvola nije potrebna

– geodetski elaborat za osnivanje prava služnosti ovjeren od strane ovlaštenog inženjera geodezije koji sadrži kopiju katastarskog plana s ucrtanom trasom služnosti i iskazanim površinama za izvršavanje prava služnosti na svakoj pojedinoj zemljišnoj čestici