NN 95/2018 (26.10.2018.), Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

1840

Na temelju članka 51., a u vezi s člancima 37., 39. do 42 i 45. Zakona o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 24. listopada 2018. godine donijela

UREDBU

O POSTUPCIMA KOJI PRETHODE SKLAPANJU PRAVNIH POSLOVA RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE U SVRHU OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom propisuju se postupci koji prethode sklapanju pravnih poslova osnivanja prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

(2) Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo uslijed osnivanja prava služnosti utvrđuje se sukladno posebnim propisima koji se odnose na područje procjene vrijednosti nekretnina.

(3) Pored naknade za pravo građenja i naknade za osnivanje prava služnosti, nositelj prava građenja i ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak izrade procjembenog elaborata kojim se utvrđuju tržišne vrijednosti nekretnina i naknade za osnivanje prava građenja odnosno naknade za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti.

II. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 2.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

Članak 3.

(1) Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske 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 temeljem ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja u slučajevima propisanim zakonom.

(2) Slučajevi kada se pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može osnovati neposrednom pogodbom propisani su Zakonom o upravljanju državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Zakon) i drugim propisima.

(3) Pravo građenja putem javnog natječaja može se provoditi u obliku javnog prikupljanja ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije za raspolaganje ponuđenim nekretninama.

Članak 4.

(1) Ovisno o visini naknade za osnivanje prava građenja, odluku o osnivanju prava građenja putem javnog natječaja, odluku o izboru najpovoljnije ponuditelja, kao i odluku o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom donosi tijelo nadležno sukladno odredbama članka 37. stavaka 4. i 5. Zakona, osim u slučaju kada se pravo građenja osniva u korist

investitora u projekte obnovljivih izvora energije i visokoučinkovite kogeneracije izabranog u postupku po posebnom zakonu.

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja sklapa ministar nadležan za poslove državne imovine, osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama članka 37. stavka 5. Zakona nije drukčije određeno.

(3) Ugovor o osnivanju prava građenja za realizaciju projekta obnovljivih izvora energije i visokoučinkovite kogeneracije sklapa se temeljem odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja izabranog u postupku koji je provelo središnje tijelo državne uprave nadležno po posebnom zakonu.

Članak 5.

(1) Naknada za osnovano pravo građenja plaća se jednokratno i to u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

(2) Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Uredbe koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, plaća se u jednakim godišnjim obrocima.

(3) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki sljedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.

(4) 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 je sastavni dio ugovora.

(5) Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Uredbe čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja.

(6) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja koja je veća od 100.000,00 kuna platiti i jednokratno.

Članak 6.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

– opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave javnog poziva)

– početni iznos naknade za pravo građenja

– rok za podnošenje prijave, koji je najmanje 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći

– visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje

– obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim internetskim stranicama Ministarstva i Hrvatske gospodarske komore

– mjesto, datum i sat otvaranja ponuda

– odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda (sve fizičke osobe koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor te državljani onih država s kojima Republika Hrvatska ima Ugovor o reciprocitetu stjecanja nekretnina, te pravne osobe koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj ili državi koja čini Europski gospodarski prostor)

– odredbu o kriterijima za ocjenu ponude, njihovom rangiranju i bodovanju

– odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem

– odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja

– odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu

– odredbu do kojeg se trenutka Ministarstvu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda

– odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude Ministarstvu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom

– odredbu o pravu osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat iznosa jamčevine

– odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost tijela ovlaštenih za odlučivanje sukladno članku 37. Zakona

– odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela ovlaštenih za odlučivanje ugovor smatra raskinutim po sili zakona

– odredbu da nositelj prava građenja može opteretiti nekretnine koje su predmet prava građenja na rok na koji je osnovano pravo građenja

– odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu

– odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati

– napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora

– odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja zgrada 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 zgradu koliko je zemljište u prometu vrednije s tom zgradom nego bez nje.

Članak 7.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz navedeno u članku 6. ove Uredbe, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

– dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.)

– izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana

– izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja

– dokaz o izvršenoj uplati jamčevine

– izjavu ponuditelja da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi obliku ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda

– investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opis sadržaja koji će biti smješteni u objektima, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje

– pismo namjere prvoklasne poslovne banke koja ima kreditni rejting najmanje BBB da će na ime osiguranja izvršenja ugovornih obveza izdati neopozivu, bezuvjetnu i na prvi poziv naplativu bankarsku garanciju u korist Republike Hrvatske.

Članak 8.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja objavljivat će se u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na internetskim stranicama: Ministarstva, Hrvatske gospodarske komore, ministarstva u čijem djelokrugu poslova je svrha osnivanja prava građenja te na internetskim stranicama tijela nadležnog za investicije i konkurentnost.

(2) Za investicijske projekte za koje se ocijeni potrebnim i opravdanim, tijelo nadležno sukladno odredbama članka 37. Zakona, može odrediti da se javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavi i u jednom ili više visokotiražnih inozemnih listova.

(3) Rok za podnošenje ponude povodom javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka računa se od dana objave javnog poziva u dnevnom listu, što će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju na internetskim stranicama iz stavka 1. ovog članka.

Članak 9.

(1) Osobe koje imaju namjeru sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu i to:

– za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja do 7.500.000,00 kuna u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti

– za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja veću od 7.500.000,00 kuna do 100.000.000,00 kuna u iznosu od 5% utvrđene početne vrijednosti

– za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja čija je početna vrijednost veća od 100.000.000,00 kuna u iznosu od 2% utvrđene početne vrijednosti.

(2) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 1. ovog članka, ponuditelji kojima se vraća jamčevina nemaju pravo na kamate za razdoblje od uplate do isplate.

(3) Odabranom najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u naknadu za osnivano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Ministarstvo će vratiti jamčevinu u roku od osam dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 10.

(1) Ministar će iz redova državnih službenika Ministarstva imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda vezano za osnivanje prava građenja.