NN 107/2017 (3.11.2017.), Uredba o načinu i uvjetima osnivanja prava građenja i prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

2461

Na temelju članka 25. stavka 5. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, br. 39/13 i 48/15), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 2. studenoga 2017. godine donijela

UREDBU

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom propisuju se način i uvjeti za osnivanje prava građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: u vlasništvu države) kojim raspolaže Agencija za poljoprivredno zemljište (u daljnjem tekstu: Agencija) u svrhu izgradnje poljoprivrednih građevina i osnivanje prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države.

(2) Način određivanja iznosa naknade za osnivanje prava građenja te način određivanja iznosa naknade za služnost uslijed osnivanja prava služnosti utvrđuje se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(3) Agencija će na temelju provedenog postupka nabave sukladno posebnom propisu izabrati stalne sudske vještake za procjenu nekretnina ili stalne sudske procjenitelje s Popisa stalnih sudskih vještaka koje vode županijski ili trgovački sudovi prema prebivalištu podnositelja zahtjeva, odnosno sjedištu pravne osobe (u daljnjem tekstu: procjenitelj), koji će utvrđivati procjenu iznosa naknade za osnivanje prava građenja, te procjenu iznosa naknade za služnost, osim ako je posebnim propisima određeno da se za osnivanja prava građenja i prava služnosti ne plaća naknada.

(4) Pored naknade za osnivanje prava građenja i prava služnosti, podnositelj zahtjeva dužan je snositi i trošak sudskog vještaka.

II. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 2.

(1) Pravo građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države može se osnovati u svrhu izgradnje poljoprivrednih građevina u skladu s propisima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

(2) Poljoprivrednim građevinama iz stavka 1. ovoga članka smatraju se gospodarske građevine na poljoprivrednom gospodarstvu namijenjene za poljoprivrednu djelatnost, proizvodnju, preradu i prodaju poljoprivrednih proizvoda, ugostiteljske i turističke usluge vezano uz izletište, kušaonice, vinotočje i ruralna kuća.

Članak 3.

(1) Pravo građenja osniva se na prijedlog zainteresirane osobe (u daljnjem tekstu: predlagatelj) koja je posjednik poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države temeljem ugovora o zakupu, zakupu za ribnjake, dugogodišnjem zakupu ili koncesiji, najkasnije deset godina prije isteka roka navedenog u istim ugovorima.

(2) Zakupnina iz ugovora navedenih u stavku 1. ovoga članka umanjuje se razmjerno površini na kojoj se osniva pravo građenja.

Članak 4.

(1) Prijedlog iz članka 3. stavka 1. ove Uredbe sadrži:

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

– kopiju ugovora o zakupu, zakupu ribnjaka, dugogodišnjem zakupu ili koncesiji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na kojem se predlaže osnovati pravo građenja

– idejni projekt s opisom poljoprivrednih građevina koje se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje.

(2) Nakon što Agencija 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

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

– izvornik ili ovjerenu kopiju dokumenta o bonitetu i solventnosti predlagatelja (BON 1, BON 2, SOL 2/račun dobiti i gubitaka).

Članak 5.

(1) Odluku o osnivanju prava građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države donosi Agencija.

(2) Na temelju odluke iz stavka 1. ovoga članka, ravnatelj Agencije u ime Republike Hrvatske i predlagatelj sklapaju ugovor o osnivanju prava građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države (u daljnjem tekstu: Ugovor o osnivanju prava građenja).

Članak 6.

(1) Pravo građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države osniva se na vrijeme do isteka roka na koji je sklopljen ugovor iz članka 3. ove Uredbe.

(2) Rok iz stavka 1. ovoga članka na koji je osnovano pravo građenja može se produžiti ako se produži korištenje poljoprivrednog zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja.

(3) Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja posjednik poljoprivrednog zemljišta ima pravo na umanjenje zakupnine odnosno naknade iz ugovora navedenih u članku 3. ove Uredbe za površinu za koju je osnovano pravo građenja.

Članak 7.

(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 Agencije prije isteka roka iz članka 6. ove Uredbe, na osobu na koju su prenesena prava i obveze iz ugovora iz članka 3. ove Uredbe.

(3) Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Agenciji 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 odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospijeću.

(5) 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 8.

(1) Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok određen u članku 6. ove Uredbe.

(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 koje 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 bitni sastojak ugovora, te da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze Agencije da nositelju prava građenja naknadi vrijednost radova do raskida Ugovora o osnivanju prava građenja.