

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

1526

Na temelju članka 57.a stavka 5. Zakona o šumama (»Narodne novine«, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13 i 94/14), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 8. lipnja 2016. godine donijela

UREDBU

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

I. OPĆE ODREDBE

Predmet i primjena Uredbe

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom propisuje se postupak i mjerila za osnivanje prava građenja na šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske kojima gospodari trgovačko društvo Hrvatske šume d.o.o. u svrhu izgradnje golf igrališta i kampa čija je gradnja prema prostornom planu planirana izvan građevinskog područja.

(2) Ovom Uredom uređuje se postupak iz stavka 1. ovoga članka koji se provodi i u kojem sudjeluju središnja tijela državne uprave, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne i fizičke osobe čija prava, obveze i ovlaštenja proizlaze iz propisa koji uređuju područje šumarstva, te iz posebnih propisa kojima se uređuje područje turizma i područje prostornog uređenja i gradnje, pri čemu se uređuju i mjerila prema kojima se osniva pravo građenja iz ove Uredbe.

Nositelj prava građenja

Članak 2.

(1) Nositelj prava građenja može biti pravna i fizička osoba, koja obavlja ili koja će obavljati djelatnost na golf igralištu i/ili u kampu.

(2) Pravo građenja u svrhu izgradnje objekta je pravo kojim se šuma i šumsko zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske daje na korištenje nositelju prava građenja koji na tom zemljištu ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja.

Općenito o mjerilima za golf igralište i kamp

Članak 3.

Minimalni standardi, sadržaji i uvjeti za golf igralište i kamp, čija je izgradnja prostornim planom planirana u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske izvan građevinskog područja, određeni su posebnim propisima.

Pojmovi

Članak 4.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ove Uredbe imaju sljedeće značenje:

1. »*objekt*« su golf igralište i kamp čija je izgradnja prostornim planom planirana u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske izvan građevinskog područja
2. »*osnivač prava građenja*« je Republika Hrvatska kao vlasnik šuma i šumskog zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja u svrhu izgradnje golf igrališta i kampa čija je gradnja prema prostornom planu planirana izvan građevinskog područja
3. »*Ministarstvo*« je središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove šumarstva
4. »*ministar*« je čelnik središnjeg tijela državne uprave nadležnog za poslove šumarstva
5. »*naknada*« je iznos koji se plaća za prenesena ili ograničena prava nad šumom i šumskim zemljištem te privremeno zauzetim šumskim zemljištem, koja se sastoji od naknade za šume, naknade za šumsko zemljište i naknade za smanjenje općekorisnih funkcija šuma
6. »*privremeni obračun*« je iznos naknade obračunat za cijelu površinu određenu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje objekta, koji je kod izrade obračuna uzeo kao pretpostavku potpuno uništenje općekorisne funkcije šuma na cijeloj površini određenoj za osnivanje prava građenja, iz čega proizlazi obračun s maksimalnim novčanim iznosom naknade koju je moguće obračunati sukladno posebnoj propisi
7. »*konačni obračun*« je iznos naknade, isti ili manji od privremenog obračuna, koji se dobije nakon što se privremeni obračun uskladi s planiranim zahvatom u prostoru sukladno lokacijskoj dozvoli za izgradnju objekta
8. »*nositelj prava građenja*« je osoba u čiju je korist to pravo osnovano ili je na nju preneseno
9. »*plodouživatelj*« je nositelj prava plodouživanja samo s onim ovlastima i dužnostima opisanima i uređenim zakonom kojim je uređeno područje vlasništva i drugih stvarnih prava, a koje nisu u suprotnosti s odredbama Zakona o šumama, ove Uredbe, i ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog sukladno ovoj Uredbi
10. »*program*« je šumskogospodarski plan koji utvrđuje uvjete za skladno korištenje šuma i šumskoga zemljišta i zahvate u tom prostoru, potreban opseg uzgoja i zaštite šuma, mogući stupanj iskorištenja te uvjete za gospodarenje životinjskim svijetom, sve radi gospodarenja šumom s posebnom namjenom u svrhu izgradnje objekta
11. »*prostorni plan*« je prostorni plan državne razine, prostorni plan područne (regionalne) razine ili prostorni plan lokalne razine, kojim je planirana izgradnja golf igrališta i kampa izvan građevinskog područja, u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske
12. »*trajanje prava građenja*« je ugovoreno vremensko razdoblje na koje je osnovano pravo građenja u svrhu izgradnje objekta, izraženo u godinama, koje ne može biti dulje od 99 godina
13. »*trgovačko društvo*« je društvo Hrvatske šume d.o.o. iz Zagreba koje sukladno odredbama Zakona o šumama gospodari šumama i šumskim zemljištima u vlasništvu Republike Hrvatske
14. »*Zakon*« je Zakon o šumama (»Narodne novine«, br. 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13 i 94/14).

(2) Ostali pojmovi uporabljeni u ovoj Uredbi imaju značenje određeno posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornog uređenja i drugim posebnim zakonom kojim se uređuje područje gradnje.

(3) Pojam nekretnine i prava na nekretninama propisani posebnim zakonom kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava koriste se i za potrebe ove Uredbe.

(4) Izrazi koji se koriste u ovoj Uredbi, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

II. PRETHODNI POSTUPAK

Proglašavanje šume i šumskog zemljišta šumom s posebnom namjenom

Članak 5.

(1) Ministarstvo će na prijedlog Republike Hrvatske, središnjeg tijela državne uprave nadležnog s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže osnivanje prava građenja ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pokrenuti postupak za proglašavanjem pojedine šume i šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, šumom s posebnom namjenom u svrhu izgradnje objekta, a uz prijedlog je potrebno dostaviti i sljedeću dokumentaciju:

1. izvadak iz zemljišne knjige (ne stariji od 6 mjeseci) za sve nekretnine koje će biti obuhvaćene programom, s upisanim vlasništvom Republike Hrvatske, udio 1/1
2. posjedovni list za sve predmetne nekretnine s upisanim korisnikom »Republika Hrvatska« ili »Hrvatske šume d.o.o.«
3. dokaz da je prostornim planom planirana izgradnja objekta i
4. dokaz o objavi prostornog plana u službenom glasilu jedinice područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave.

(2) Ministarstvo zaprimljeni prijedlog iz stavka 1. ovoga članka dostavlja trgovačkom društvu, s nalogom za izradu programa.

(3) Trgovačko društvo je dužno, u roku od 3 mjeseca od zaprimanja naloga iz stavka 2. ovoga članka, izrađeni program dostaviti Ministarstvu na odobrenje, zajedno s mišljenjem iz članka 25. stavka 2. Zakona.

(4) Ministarstvo na temelju zaprimljenog izrađenog programa i mišljenja sukladno stavku 3. ovoga članka proglašava šume i šumsko zemljište šumom s posebnom namjenom sukladno odredbama Zakona.

(5) Šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne mogu se proglasiti šumom s posebnom namjenom u svrhu izgradnje objekta, i to:

- a) u sastojinama I. i II. dobnog razreda, u plantažama brzorastućih vrsta drveća, u sastojinama koje su u fazi oplodnih sječa te u sastojinama koje su zahvaćene sušenjem ili su lošeg zdravstvenog stanja
- b) u sastojinama ili na šumskom zemljištu koje je šumskogospodarskim planovima predviđeno za pošumljavanje
- c) u šumama s ograničenim gospodarenjem
- d) u sjemenskim sastojinama
- e) u šumama namijenjenim za znanstvena istraživanja ili nastavu
- f) u šumama za potrebe obrane Republike Hrvatske, te za potrebe utvrđene posebnim propisima i
- g) unutar zaštićenih dijelova prirode prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita prirode.

(6) U šumama i na šumskom zemljištu unutar područja ekološke mreže pojedine šume i šumska zemljišta mogu se proglasiti šumom s posebnom namjenom u svrhu osnivanja prava građenja radi izgradnje objekta samo uz prethodnu provedbu postupka ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

III. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Način osnivanja prava građenja

Članak 6.

(1) Pravo građenja u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske osniva se ugovorom nakon provedenog postupka javnog prikupljanja ponuda.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pravo građenja na šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati neposrednom pogodbom u slučajevima kad je to propisano posebnim propisima.

Inicijativa za osnivanje prava građenja

Članak 7.

(1) Inicijativa za pokretanje postupka za osnivanje prava građenja u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje objekta podnosi se Ministarstvu, čime se iskazuje interes za osnivanje prava građenja u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje objekta.

(2) Pravo građenja u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati u svrhu izgradnje golf igrališta i kampa čija je gradnja prema prostornom planu planirana izvan građevinskog područja.

(3) Izgradnjom iz stavaka 1. i 2. ovoga članka smatra se izgradnja svih sadržaja objekta obuhvaćenih investicijskim projektom, u skladu s prostornim planom, odredbama ove Uredbe i posebnim propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju.

(4) Ako u roku od tri godine od dana proglašenja šume i šumskog zemljišta šumom s posebnom namjenom iz članka 5. ove Uredbe, Ministarstvo ne zaprimi inicijativu za pokretanje postupka za osnivanje prava građenja na šumi i šumskom zemljištu u svrhu izgradnje objekta, odnosno ako se u roku od pet godina od proglašenja ne osnuje pravo građenja, Ministarstvo će poduzeti sve potrebne radnje sukladno odredbama Zakona, da proglašenu šumu s posebnom namjenom vrati u namjenu koju je imala prije nego što je proglašena šumom s posebnom namjenom.

Odluka o osnivanju prava građenja

Članak 8.

(1) Odluku o osnivanju prava građenja u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje objekta (u daljnjem tekstu: Odluka) donosi ministar.

(2) Odlukom se pokreće postupak osnivanja prava građenja u svrhu izgradnje objekta javnim prikupljanjem ponuda, određuju nekretnine koje su predmet tog postupka, te imenuje povjerenstvo za prikupljanje ponuda.

(3) Ministarstvo će po donošenju Odluke zatražiti od trgovačkog društva da mu dostavi privremeni obračun naknade te početni iznos.

Javni poziv

Članak 9.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis zemljišta (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka, i sl.)
- početni iznos
- privremeni obračun naknade
- rok za podnošenje prijave ne može biti kraći od 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim internetskim stranicama Ministarstva, ministarstva nadležnog za poslove turizma, središnjeg tijela državne uprave nadležnog za upravljanje državnom imovinom i Hrvatske gospodarske komore
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda

- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda
- odredbu o kriterijima za ocjenu ponuda, njihovom rangiranju i bodovanju
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
- odredbu da će se u slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade za osnovano pravo građenja uz uvjet da prihvati najviši ponuđeni iznos naknade prvog ponuditelja
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u 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
- odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu uz suglasnost Ministarstva
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti Ministarstva 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 sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu
- odredbu da se nepotpune prijave, prijave čiji je ponuđeni iznos naknade za pravo građenja manji od Početnog iznosa naknade i prijave podnesene izvan roka neće razmatrati
- odredbu da osobe s dugom prema Republici Hrvatskoj ne mogu sudjelovati u javnom pozivu
- napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora
- odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja Republici Hrvatskoj prelazi pravo vlasništva na objektu, slobodnom od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze nadoknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja i
- odredbu da će odabrani ponuditelj uz naknadu za osnivanje prava građenja biti dužan platiti i iznos konačnog obračuna s tim da će se nakon dostave lokacijske dozvole za objekt izraditi konačni obračun.

Dokumentacija i isprave o ponuditelju

Članak 10.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz navedeno u članku 9. ove Uredbe, od ponuditelja će se zatražiti dostavljanje sljedećeg:

- investicijskog projekta (ocjena ponuditelja i programa) za objekt s opisom pojedinačnih objekata koji se namjeravaju graditi u obuhvatu zahvata, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješteni u pojedinačnim objektima, detaljnom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje i stavljanja objekta u funkciju
- dokumentacije koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, izvadak iz sudskog registra za pravne osobe odnosno izvadak iz obrtnog registra, dokaz o prebivalištu odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, broj računa za povrat jamčevine i dr.)
- izvornika ili ovjerene preslike potvrde o stanju poreznog duga koja ne smije biti starija od 30 dana