

PRIJEDLOG UREDBE

Na temelju članka 43. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 145/10) Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj _____ 2011. donijela je

UREDBA O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Uredbom propisuju se način i uvjeti osnivanje prava građenja i prava služnosti, na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, način određivanja početne i tržišne vrijednosti prava građenja, način utvrđivanja i određivanja umanjenja tržišne vrijednosti zemljišta uslijed osnivanja služnosti, kao i druga pitanja značajna za raspolaganje nekretninama kojima upravlja Agencija za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Agencija).

Članak 2.

Načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske po ovoj Uredbi su:

- osnivanje prava građenja,
- osnivanje prava služnosti.

Članak 3.

Agencija sastavlja popis nekretnina kojima će se raspolagati sukladno odredbama ove Uredbe. Popis se može po potrebi mijenjati i dopunjavati.

Pri sastavljanju popisa nekretnina iz stavka 1. ovoga članka, prilažu se dokazi da je Republika Hrvatska vlasnica nekretnina, (dokazi o zemljišnoknjižnom vlasništvu), te kopija katastarskog plana i posjedovni list, te čine sastavni dio popisa.

II. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 4.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje se propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica, i to kada je to određeno Planom upravljanja državnom imovinom.

Članak 5.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske osniva se javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno neposrednom pogodbom.

Pravo građenja osnovati će se javnim prikupljanjem ponuda kada se pravo građenja osniva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za komercijalne i smještajne građevine.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, sukladno odredbi Zakona upravljanju državnom imovinom kojom je ta mogućnost uređena i to isključivo u korist osoba određenih Zakonom, a u slučaju kada se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za koje se propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica, osim komercijalnih i smještajnih građevina.

Članak 6.

Agencija će na temelju Zakona o javnoj nabavi odabrati sudske vještake s popisa stalnih sudskih vještaka koji će utvrđivati početnu vrijednost naknade za osnovano pravo građenja za smještajne i komercijalne građevine i druge građevine od gospodarskog i socijalnog značaja za koje se propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica.

Početni iznos naknade za građevine iz stavka 1. ovoga članka, ovlašteni sudski vještak utvrditi će uzimajući u obzir tržišnu vrijednost zemljišta, bruto razvijenu površinu građevina koje se sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje mogu graditi na tome zemljištu, vrijednost investicije i dužinu trajanja osnovanog prava građenja, primjenom važećih pravnih pravila instituta zakupa.

Naknadu za osnovano pravo građenja za infrastrukturne građevine utvrditi će Agencija, primjenom pravila iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 7.

Naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, plaća se u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

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

Ugovorom o osnivanju prava građenja urediti će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

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

Članak 8.

Odluku o naknadi za osnivanje prava građenja, donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Upravnog vijeća Agencije, Upravno vijeće na prijedlog ravnatelja Agencije ili ravnatelj Agencije, a sukladno članku 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom, nakon procjene iz članak 6. ove Uredbe.

Članak 9.

Oglas o javnom prikupljanju ponuda sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka);
- početni iznos naknade za pravo građenja;
- rok za podnošenje ponuda koji 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 mrežnim stranicama Agencije i Hrvatske gospodarske komore;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu o tome tko se smatra najboljim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim 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 najbolji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu
- odredbu do kojeg se trenutka Agenciji može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Agenciji, 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 tijela ovlaštenih za odlučivanje sukladno članku 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom,
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela ovlaštenih za odlučivanje ugovor smatra raskinutim ex lege,
- 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;
- odredbu o pravu osnivača prava građenja da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora.
- 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 nekretnini, slobodnoj od bilo kakvih

tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti iste nositelju prava građenja.

Članak 10.

U oglasu o javnom prikupljanju ponuda uz navedeno u članku 9. ove Uredbe, od ponuditelja će se zatražiti i 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 nepostojanju duga s osnova javnog davanja koja ne smije biti starija od 30 dana;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- izjavu ponuđača da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u formi ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 (slovima: devedeset) dana, računajući od dana otvaranja ponuda;
- Investicijski projekt sa 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.
- osiguranje za ispunjenje svih ugovornih obveza u vidu bankarske garancije poznate domaće ili strane banke «na prvi poziv» u Republici Hrvatskoj.

Članak 11.

Oglas za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja u komercijalne i smještajne svrhe objavljivati će se u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu i na mrežnim stranici Agencije i Hrvatske gospodarske komore.

Rok za podnošenje ponude povodom Oglasa iz stavka 1. ovoga članak računa se od dana objave oglasa u dnevnom listu, što će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju u listovima i na mrežnim stranicama iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 12.

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 1.000.000,00 kn u iznosu od 10 % utvrđene početne vrijednosti;
- za utvrđenu početnu naknadu za pravo građenja veću od 1.000.000,00 kn 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.

Nakon odabira ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u naknadu za osnivano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Agencija će vratiti jamčevinu u roku od 8 dana od stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja sa najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 13.

Javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja za građevine koje se grade za komercijalne i smještajne svrhe, provodi Povjerenstvo koje imenuje ravnatelj Agencije.

Povjerenstvo provodi postupak prikupljanja ponuda za osnivanje prava građenja iz stavka 1. ovoga članka na slijedeći način:

- vrši javno otvaranje ponuda,
- utvrđuje da li svi ponuditelji formalno ispunjavaju sve uvjete koji su objavljeni u oglasu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja,
- nepravovremene i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati,
- o javnom otvaranju ponuda Povjerenstvo sastavlja zapisnik koji potpisuju svi članovi Povjerenstva.

Članak 14.

Nakon završenog postupka javnog otvaranja ponuda, Povjerenstvo dostavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda zajedno sa svom pripadajućom dokumentacijom stručnim službama Agencije koje analiziraju pristigle ponude, te sačinjavaju prijedlog odluke koji dostavljaju ravnatelju Agencije, koji odlučuje o prijedlogu ili ga uz svu dokumentaciju dostavlja nadležnim tijelima iz članka 42 Zakona o upravljanju državnom imovinom, radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja za građevine koje se grade za komercijalne i smještajne svrhe, smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos naknade pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvog najboljeg ponuditelja, najboljim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade, uz uvjet da prihvati najviši iznos naknade prvog ponuditelja.

Najbolji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu.

Uvjeti iz stavka 1., 2. i 3. ovog članka objavit će su javnom oglasu za prodaju nekretnine.

Članak 16.

Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije, odnosno ravnatelj Agencije, ovisno o Zakonom propisanoj ovlasti raspolaganja nekretninom, sklopit će u ime

Republike Hrvatske ugovor o osnivanju prava građenja s najboljim ponuditeljem u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru najboljeg ponuditelja.

Članak 17.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 50 (slovima: pedeset) godina.

Članak 18.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka iz članka 17. ove Uredbe, uz pisanu suglasnost osnivatelja prava građenja.

Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Agenciji, uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelj osnovanog prava građenja iz stavka 2. ovoga članka, kojom pod kaznenom i materijalnom odgovornošću preuzima sva prava i obveze iz osnovnoga ugovora o osnivanju prava građenja

Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu, donosi Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije, odnosno ravnatelj Agencije, ovisno o Zakonom propisanoj ovlasti raspolaganja nekretninom.

Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka, ugovor se raskida.

Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 4. ovoga članka.

Članak 19.

Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok određen u članku 17. ove Uredbe.

Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati 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.

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 ex lege 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

Ukoliko se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Agencija može u roku od 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 Agencija.

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, a kojim dozvoljava da se osnovano pravo građenja ukine u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom, te ispunjenja uvjeta iz stavka 2. i 3. ovog članka.

Članak 20.

U slučaju da nitko ne podnese ponudu u postupku javnog prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početni iznos naknade za osnivanje prava građenja, Agencija će ponoviti natječaj s istim početnim iznosom naknade za pravo građenja još najviše dva puta.

Ako niti na dva naknadna natječaja ne pristigne niti jedna valjana ponuda za osnivanje prava građenja, ravnatelj Agencije će za nekretnine kojima je on ovlašten raspolagati obavijestiti Upravno vijeće Agencije o neuspjelom natječaju, a Upravno vijeće Agencije o neuspjelom natječaju za nekretnine koje je ono ovlašteno raspolagati obavijestit će Vladu Republike Hrvatske.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, Vlada Republike Hrvatske može donijeti odluku o sniženju početnog iznosa naknade za osnivanje prava građenja za nekretnine kojima raspolaže Upravno vijeće, a Upravno vijeće može donijeti odluku o sniženju početnog iznosa naknade za osnovano pravo građenja za nekretnine kojima raspolaže ravnatelj Agencije.

IV. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 21.

Agencija osniva pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu sa dokumentima prostornog uređenja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom, osim ako je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja drukčije određeno. Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima.

Članak 22.

Agencija će na temelju Zakona o javnoj nabavi odabrati sudske vještake s popisa stalnih sudskih vještaka koji će utvrđivati iznos umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, ako je posebnim propisima predviđeno da se uslijed osnivanja prava služnosti Republici Hrvatskoj plaća naknada.

Naknada za osnivanje prava služnosti utvrđuje se kao zbroj iznosa iz st. 1. ovog članka i troška vještaka određenog st. 1. ovog članka

U slučajevima kada se radi o umanjenju tržišne vrijednosti nekretnine do vrijednosti 100.000,00 kn ili kada posebni zakoni propisuju da ovlaštenik prava služnosti nije obveznik plaćanja naknade za osnovano pravo služnosti, procjenu umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine izvršiti će Agencija.

Članak 23.

Ravnatelj Agencije sklopit će u ime Republike Hrvatske ugovor o osnivanju prava služnosti.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Ravnatelj Agencije sklapa Ugovore na temelju neizvršenih Odluka o osnivanju prava građenja i Odluka o osnivanju prava služnosti, donesenih od strane Upravnog odbora Hrvatskog fonda za privatizaciju, Kolegija Središnjeg državnog ureda za upravljane državnom imovinom, Povjerenstva za imovinu Vlade Republike Hrvatske, ukoliko tom odlukom nije propisano drugačije.

Članak 25.

Ova Uredba stupa na snagu osmog dana od objave u Narodnim novinama.

Klasa: _____
Ur. broj: _____
Zagreb, _____ 2011.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE
Predsjednica Vlade Republike Hrvatske

Jadranka Kosor

OBRAZLOŽENJE

Na temelju članka 43. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 145/10) Vlada Republike Hrvatske donosi Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, kojom propisuje:

- način i uvjeti osnivanje prava građenja i prava služnosti, na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske,
- način određivanja početne i tržišne vrijednosti prava građenja,
- način utvrđivanja i određivanja umanjenja tržišne vrijednosti zemljišta uslijed osnivanja služnosti,
- kao i druga pitanja značajna za raspolaganje nekretninama kojima upravlja Agencija za upravljanje državnom imovinom.