

Na temelju članka 16. stavka 7. Zakona o vodama (Narodne novine, broj 153/2009), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donijela

**ODLUKU**

**o izmjenama i dopuni Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru**

**I.**

U Odluci o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru (Narodne novine, broj 89/2010) u točki III. stavku 1., podtočke 1., 2. i 5. mijenjaju se i glase:

"1. radi održavanja sajmovia i izložbi, te priredbi koje nisu priredbe iz podtočke 2. ovog stavka:

- područje Grada Zagreba i zaštićenog obalnog područja mora – 0,20 kn/m<sup>2</sup>/dnevno,
- ostala područja – 0,15 kn/m<sup>2</sup>/dnevno,

2. radi održavanja športskih natjecanja, folklornih, vjerskih i etničkih priredbi i festivala, te priredbi humanitarnog karaktera (humanitarni koncerti, akcije za pomoć i sl.):

- 0,10 kn/m<sup>2</sup>/dnevno,

5. za ostale namjene:

- područje Grada Zagreba i zaštićenog obalnog područja mora – 0,25 kn/m<sup>2</sup>/dnevno,
- ostala područja – 0,20 kn/m<sup>2</sup>/dnevno."

**II.**

U točki VI. podtočka 1. mijenja se i glasi:

"1. za gradnju trajnih građevina namijenjenih obavljanju trgovačkih i uslužnih djelatnosti, osim namjena iz podtočke 2. ove točke:

- područje Grada Zagreba i zaštićenog obalnog područja mora – 25,00 kn/ m<sup>2</sup>/godišnje
- ostala područja – 12,50 kn/ m<sup>2</sup>/godišnje".

U podtočki 2. riječi: "u svrhu obavljanja drugih djelatnosti (skladišta, luke, pristaništa i sl.)" mijenjaju se i glase: "namijenjenih obavljanju proizvodnih djelatnosti, osim namjena iz podtočaka 4., 5., 6., 7. i 9. ove točke".

Iza podtočke 6. riječi: "Naknada za pravo građenja na javnom vodnom dobru od točke 1. do točke 6. plaća se jednokratno za sve godine trajanja prava građenja unaprijed." brišu se.

Iza podtočke 9. riječi: "Naknada za pravo građenja na javnom vodnom dobru od točke 7. do točke 9. plaća se jednokratno unaprijed." brišu se.

**III.**

Iza točke VI. dodaje se točka VI.a koja glasi:

**"VI.a**

Naknada za pravo građenja iz ove Odluke plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o pravu građenja.

Na zahtjev nositelja prava građenja naknada za pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna plaća se u jednakim godišnjim obrocima.

Prvi obrok naknade iz stavka 2. ove točke uplaćuje se u roku 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o pravu građenja, a svaki sljedeći obrok uvećan za kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća prvog obroka.

Ugovorom o pravu građenja u slučaju iz stavka 2. ove točke uredit će se broj obroka i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnjeg obroka naknade."

**IV.**

Točka IX. mijenja se i glasi:

"Pravo zakupa zasniva se u postupku javnoga natječaja, a visina zakupnine određene ovom Odlukom najniži je ponudbeni iznos.

Pravo najma, služnosti i građenja zasniva se na neposredni zahtjev stranke, a visina najamnine, visina naknade za pravo služnosti, odnosno pravo građenja određene ovom Odlukom, ugovorni su iznos naknade.

U slučajevima kada dodjela prava zakupa uključuje i zasnivanje prava građenja, to pravo će se dodijeliti u postupku iz stavka 2. ove točke."

**V.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

**PREDSJEDNICA**

Jadranka Kosor, dipl. iur.

**O B R A Z L O Ž E N J E**  
**ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNI**  
**ODLUKE O VISINI NAKNADE NAJMA, ZAKUPA, SLUŽNOSTI I GRAĐENJA NA**  
**JAVNOM VODNOM DOBRU**

Vlada Republike Hrvatske je dana 24. lipnja 2010. godine donijela Odluku o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru koja je objavljena u Narodnim novinama, broj 89/10. Važećom Uredbom u točki VI. stavcima 2. i 3. propisano je da se naknada za pravo građenja na javnom vodnom dobru plaća jednokratno za sve godine trajanja prava građenja unaprijed. Međutim, u međuvremenu je Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 16. lipnja 2011. godine temeljem članka 43. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 145/10) usvojila Uredbu o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojom je propisano da se naknada za osnovano pravo građenja koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, plaća u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke, s tim da se prvi obrok naknade mora platiti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava građenja, a svaki slijedeći obrok dospijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeca prvog obroka.

Također, ugovorom o osnivanju prava građenja uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade.

Prijedlogom Odluke o izmjenama i dopuni Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru preuzeta je navedena odredba iz Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske uz jednu iznimku da nositelji prava građenja kojima iznos naknade za pravo građenja prelazi ukupni iznos od 100.000 kn slobodno disponiraju pravom da istu naknadu plaćaju jednokratno ili u godišnjim obrocima. Tako će se ujednačiti način plaćanja naknade za pravo građenja za sve nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Prilikom provedbe Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru („Narodne novine“ broj 89/10) utvrđeno je da se zahtjevi za zasnivanje prava najma odnose na kratkoročne događaje (održavanje priredbi, natjecanja i svečanosti od 1 do najviše 30 dana), pri čemu se traži najam velikih površina od nekoliko hektara.

S obzirom da su iznosi najamnine kreirani na bazi prošlih iskustava, sada je ovim primjerima iz prakse utvrđeno da su dosadašnji iznosi najamnine bili nerealno visoki i znatno su premašivali kupovnu tržišnu vrijednost zemljišta koje nije građevinsko.

Stoga se ovim Prijedlogom Odluke o izmjenama i dopuni Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru visina najamnine smanjuje 10 puta.

Također se pravo najma stavlja u režim prava služnosti i prava građenja, tj. isto se dodjeljuje na neposredan zahtjev iz razloga što u zadnjih 16 godina (od donošenja Zakona o vodama iz 1995.) nije zabilježen niti jedan slučaj da više različitih ponuditelja traže održavanje neke priredbe, sajma ili drugog oblika najma u isto vrijeme i na istom mjestu. Provedba natječaja se u takvim slučajevima pokazala kao neekonomična, nesvrshodna i birokratska, s jednim ponuditeljem kao predestiniranim najmoprimcem.

Prijedlogom Odluke o izmjenama i dopuni Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru usklađuje se izričaj s Uredbom o izmjenama Uredbe o visini vodnoga doprinosa, koju je Vlada Republike Hrvatske usvojila na sjednici održanoj 16. lipnja 2011. godine, a u smislu izraza kojima se opisuju namjene trajnih građevina te se mijenja visina naknade za pravo građenja građevina iz podtočke 1. (koja sada iznosi 12,50 kn/m<sup>2</sup>/godišnje) dovedena je u srazmjer s ostalim visinama iz te podtočke gdje je visina izvan Grada Zagreba i zaštićenog obalnog područja manja za 50% u odnosu na visinu naknade u Gradu Zagrebu i zaštićenom obalnom pojasu mora.

Navedenim Prijedlogom Odluke o izmjenama i dopuni Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru doprinijet će se uklanjanju prepreka za ulaganja u Republiku Hrvatsku.

## Obrazloženja uz pojedine točke

### Uz točku I.

Ovom točkom mijenja se točka III. stavak 1. podtočke 1., 2. i 5. Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru („Narodne novine“ broj 89/2010, u daljnjem tekstu: Odluka) na način da se visina najamnine smanjuje 10 puta.

### Uz točku II.

Ovom točkom mijenja se točka VI. podtočke 1. i 2. Odluke radi usklađenja u izričaju s Uredbom o izmjenama Uredbe o visini vodnoga doprinosa, koju je usvojila Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 16. lipnja 2011. godine, a u smislu izraza kojima se opisuju namjene trajnih građevina. Visina naknade za pravo građenja građevina iz podtočke 1. (koja sada iznosi 12,50 kn/m<sup>2</sup>/godišnje) dovedena je u srazmjer s ostalim visinama iz te podtočke gdje je visina izvan Grada Zagreba i zaštićenog obalnog područja manja za 50% u odnosu na visinu naknade u Gradu Zagrebu i zaštićenom obalnom pojasu mora.

Nadalje, u podtočki 2. riječi „u svrhu obavljanja drugih djelatnosti (skladišta, luke, pristaništa i sl.)“ zamjenjuju se riječima: „namjenjenih obavljanju proizvodnih djelatnosti, osim namjena iz nižih podtočaka ove točke“.

Rečenica u podtočki 6. koja glasi: „Naknada za pravo građenja na javnom vodnom dobru od točke 1. do točke 6. plaća se jednokratno za sve godine trajanja prava građenja unaprijed.“ briše se.

Rečenica u podtočki 9. koja glasi: „Naknada za pravo građenja na javnom vodnom dobru od točke 7. do točke 9. plaća se jednokratno unaprijed.“ briše se.

### Uz točku III.

Ovom točkom dodaje se točka VI.a radi usklađenja s Uredbom o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a uz jednu iznimku – prema tekstu koji se predlaže ovom Odlukom, nositelji prava građenja kojima iznos naknade za pravo građenja prelazi ukupni iznos od 100.000 kn slobodno disponiraju pravom da istu naknadu plaćaju jednokratno ili u obrocima. Ukoliko se odluče za plaćanje u obrocima, isto im se prema stavku 2. točke VI.a mora i omogućiti.

### Uz točku IV.

Ovom točkom mijenja se točka IX. Odluke na način da se pravo najma stavlja u režim prava služnosti i prava građenja, tj. isto se dodjeljuje na neposredan zahtjev. U zadnjih 16 godina (od donošenja Zakona o vodama iz 1995.) nije zablježen niti jedan slučaj da više različitih ponuditelja traže održavanje neke priredbe, sajma ili drugog oblika najma u isto vrijeme i na istom mjestu. Provedba natječaja se u takvim slučajevima pokazala kao neekonomična, nesvršishodna i birokratska, s jednim ponuditeljem kao predestiniranim najmoprimcem.

### Uz točku V.

Ovom točkom uređuje se stupanje na snagu ove Odluke.