

Na temelju članka 55. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine broj 94/2013), Vlada Republike Hrvatske donosi

**UREDBU O IZMJENAMA I DOPUNAMA  
UREDBE O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA  
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE**

**Članak 1.**

U Uredbi o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 10/2014) članak 1. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured uslijed osnivanja prava služnosti utvrđuje se sukladno propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.”

**Članak 2.**

U članku 3. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„Pravo građenja može se iznimno temeljem ove Uredbe osnovati bez javnog prikupljanja ponuda, neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti, ukoliko je na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske već ishoda pravomoćna lokacijska i pravomoćna građevinska dozvola, izgrađena građevina te ishoda uporabna dozvola, sukladno propisima koji su bili na snazi prije stupanja na snagu Zakona o gradnji (NN 153/13) te Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13).”

**Članak 3.**

U članku 12. brišu se riječi „osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama članka 54. Zakona nije drugačije određeno, u roku od 30 dana od dana pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva”.

**Članak 4.**

U Članku 15. dodaju se novi stavci 2. i 3. koji glase:

„(2) Ugovor o osnivanju prava građenja može sadržavati odredbu kojom se nositelju prava građenja omogućava da po isteku prava građenja, na nekretnini na kojoj je bilo osnovano pravo građenja, ima pravo prvenstva pri ponovnom osnivanju prava građenja. Prema nositelju prava građenja s kojim je bio sklopljen ugovor o osnivanju prava građenja, nekretninom se raspolaže neposrednom pogodbom, po tržišnoj vrijednosti.”

„(3) Ukoliko ugovor o osnivanju prava građenja sadrži odredbu o pravu prvenstva, nositelj prava građenja obavezan je u roku od 60 dana prije isteka ugovora kojim je pravo građenja osnovano, pred nadležnim tijelom započeti rješavanje imovinskopravnih odnosa.”

Dosadašnji stavci 2.,3.,4.,5.,6. i 7. postaju stavci 4.,5.,6.,7.,8. i 9.

## **Članak 5.**

Članak 18. se mijenja i glasi;

„(1) Državni ured će, sukladno propisima koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina, utvrditi iznos umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine uslijed osnivanja prava služnosti, osim ako je posebnim propisima određeno da se uslijed osnivanja prava služnosti Republici Hrvatskoj ne plaća naknada.

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

(3) Naknada za osnovano pravo služnosti koja prelazi ukupni iznos od 100.000,00 kuna, može se platiti i u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

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

(5) Ugovorom o osnivanju prava služnosti uredit će se broj rata i odrediti rok u kojemu nositelj prava služnosti mora izvršiti uplatu zadnje rate naknade, a plan otplate naknade za osnovano pravo služnosti je sastavni dio ugovora."

## **Članak 6.**

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

Klasa: \_\_\_\_\_

Ur. broj: \_\_\_\_\_

Zagreb, \_\_\_\_\_ 2015.

Predsjednik  
Zoran Milanović

## OBRAZLOŽENJE

U Uredbi o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 10/2014) mijenjaju se sljedeći članci: 1., 3., 12., 15. i 18.

U članku 1. mijenja se stavak 3. na način da se briše sada više ne važeća Uredba temeljem koje su se vršile procjene te se umjesto navedene Uredbe stavlja generalni pojam propisa koji se odnose na procjenu vrijednosti nekretnina.

U članku 3. dodaje se stavak 3. koji uređuje iznimne slučajeve u kojima se pravo građenja može osnovati neposrednom pogodbom.

Nadalje u članku 12. briše se zadnji dio rečenice koji se odnosi na potrebnu odluku tijela nadležnog sukladno odredbama članka Zakona te potrebno pribavljanje pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.

Članak 15. mijenja se na način da se dodaje stavak 2. tako da se u ugovoru o osnivanju prava građenja daje mogućnosti da nositelj prava građenja, nakon isteka prava građenja ima pravo prvenstva pri ponovnom osnivanju prava građenja. Dodaje se stavak 3. kojim se takvo raspolaganje, prema dosadašnjem nositelju prava građenja vrši neposrednom pogodbom. Dosadašnji stavci 2,3,4,5,6 i 7 postaju stavcima 4,5,6,7,8 i 9.

Članak 18. mijenja se u potpunosti, na način da se mijenja stavak 2. koji se odnosi na osnivanje prava služnosti, i to na način da se umjesto obligatornog jednokratnog načina plaćanja naknade za umanjeње tržišne vrijednosti zemljišta, uvodi mogućnost plaćanja naknade u jednakim godišnjim obrocima, uz kamatu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke, ukoliko ukupni iznos naknade prelazi 100.000,00 kuna.

U članku 18. još se dodaju stavci 3, 4, 5 i 6 po uzoru na odredbe o plaćanju naknade za osnovano pravo građenja. U dodanim stavcima stoga se uređuje rok za plaćanje prvog obroka naknade, akti kojima se uređuje broj rata i rok, te način plaćanja naknade ukoliko ukupni iznos ne prelazi iznos od 100.000,00 kuna. Nositeljima prava služnosti se u stavku 6. daje mogućnost i jednokratnog plaćanja naknade, bez obzira na ukupni iznos naknade.

Izmjene i dopune Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske donose se prvenstveno radi prilagodbe iste gospodarskoj situaciji te radi uočenih potreba za poboljšanjima u postupanju pri rješavanju imovinskopravnih odnosa.

U odnosu na osnivanje prava građenja predviđena je posebna iznimka kada je isto moguće osnovati neposrednom pogodbom, ukoliko je pravna osoba već ishodila pravomoćnu lokacijsku i pravomoćnu građevinsku dozvolu, izgradila građevinu te za predmetnu građevinu ishodila uporabnu dozvolu. Odnosi se na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu i za koje su već (temeljem propisa koji su bili na snazi prije Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju, oba NN 153/13) ishodene i lokacijske i građevinske dozvole te izgrađene građevine s uporabnom dozvolom.

Izostavlja se, obveza pribavljanja pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva iz razloga što Zakon o državnom odvjetništvu (NN 76/09, 153/09, 116/10, 145/10, 57/11, 130/11, 72/13, 148/13, 33/15, 82/15) točnije članak 87. navedenog Zakona propisuje mogućnost traženja mišljenja na pravne poslove o otuđenjima ili stjecanjima nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Za sklapanje ugovora o građenju na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, ovlašten je samo predstojnik Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, a članak 54. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske odnosi se na ovlast donošenja odluka.

Nadalje, zbog dugotrajnosti prava građenja, bitno je ublažiti dosadašnju odredbu bezuvjetnom prelasku prava vlasništva na nekretnini na kojoj se bilo osnovano pravo građenja na Republiku Hrvatsku, davanjem prava prvenstva dosadašnjem nositelju prava građenja da na istoj nekretnini neposrednom pogodbom ponovno zasnuje pravo građenja.

Nadalje, u svezi osnivanja prava služnosti, ističe se da iznosi naknade za umanjeње tržišne vrijednosti nekretnina prilikom osnivanja prava služnosti mogu iznositi i nekoliko stotina tisuća kuna, te je nužno omogućiti nositeljima prava služnosti obročno plaćanje.

## **OBRAZLOŽENJE**

Nadalje, Uredbu je potrebno prilagoditi i budućim eksploatacijama energenata na kopnu kako na poljoprivrednom tako i na šumskom zemljištu. Dodatni razlog izmjena i dopuna je i činjenica što je Državni ured za upravljanje državnom imovinom koji rješava imovinskopravne odnose na nekretninama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske od nositelja prava služnosti koji su već osnovali pravo služnosti primio niz zamolbi za obročnim plaćanjem naknada za umanjeње tržišne vrijednosti nekretnina uslijed osnivanja prava služnosti.