

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 ----- 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 o 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 obračunat sukladno posebnom propisu

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 opisanim i uređenim zakonom kojim je uređeno područje vlasništva i drugih stvarnih prava, a koje nisu u suprotnosti s odredbama Zakona, 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 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. stavak 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 stavka 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 zemljište 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 naknade 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,

– dokaza o izvršenoj uplati jamčevine,

– izjave ponuditelja da se obvezuje u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor u formi ovršne isprave na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete iz javnog poziva, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda,

– izjave da će trgovačkom društvu nadoknaditi cjelokupni iznos troškova izrade i revizije šumskogospodarskih planova i

– pisma namjere banke o izdavanju garancije za financiranje investicije.

Objavljivanje javnog poziva

Članak 11.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja objavit će se u najmanje jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu i na internetskim stranicama Ministarstva, ministarstva nadležnog za poslove turizma, središnjeg tijela državne uprave nadležnog za upravljanje državnom imovinom i Hrvatske gospodarske komore.

(2) Za investicijske projekte za koje se ocijeni potrebnim i opravdanim, Ministarstvo može odrediti da se javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavi i u jednom ili više visokotiražnih inozemnih listova.

(3) Rok za podnošenje ponude povodom javnog poziva iz stavka 1. ovoga članka računa se od dana objave javnog poziva u dnevnom listu, što će se naznačiti u oglasima koji se objavljuju u listovima i na internetskim stranicama iz stavka 1. ovoga članka.

Jamčevina

Članak 12.

(1) Ponuditelji u postupku javnog prikupljanja ponuda za osnivanje prava građenja dužne su uplatiti jamčevinu i to:

– za utvrđeni početni iznos do 1.000.000,00 kuna u iznosu od 10% utvrđene početne vrijednosti

– za utvrđeni početni iznos veći od 1.000.000,00 kuna do 100.000.000,00 kuna u iznosu od 5% utvrđene početne vrijednosti

– za utvrđeni početni iznos čija je početna vrijednost veća od 100.000.000,00 kuna u iznosu od 2% utvrđene početne vrijednosti.

(2) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 1. ovoga članka, ponuditelji kojima se vraća jamčevina nemaju pravo na kamate za razdoblje od uplate do isplate.

(3) Odabranom najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u iznos ukupne naknade, a ostalim ponuditeljima Ministarstvo će vratiti jamčevinu u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Povjerenstvo za prikupljanje ponuda

Članak 13.

(1) Ministar će, sukladno članku 8. stavku 2. ove Uredbe, imenovati povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda vezano za osnivanje prava građenja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje se sastoji od pet članova, od kojih su najmanje tri člana predstavnici Ministarstva.

(2) U Povjerenstvo, po ocjenjenoj potrebi, mogu se imenovati i druge osobe, odnosno predstavnici drugih tijela nadležnih s obzirom na svrhu projekta za koji se predlaže osnivanje prava građenja, odnosno u čijoj je nadležnosti provedba projekta.

(3) Povjerenstvo prikuplja ponude, otvara ih, sastavlja zapisnik o otvaranju, te izrađuje prijedlog odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja koji dostavlja ministru.

Odabir najpovoljnijeg ponuditelja

Članak 14.

(1) Najpovoljniji ponuditelj je onaj za kojeg Povjerenstvo utvrdi da je dostavio potpunu ponudu, da ispunjava sve uvjete i da je ponudio najvišu naknadu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje objekta.

(2) Ako dva ili više ponuditelja ponude jednaku godišnju naknadu za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje objekta, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj čija ponuda ima viši iznos ulaganja.

(3) U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći najpovoljniji ponuditelj, uz uvjet da prihvati najviši iznos naknade prvog ponuditelja.

(4) Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

(5) Uvjeti iz ovoga članka objavit će su javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja

Članak 15.

(1) Ministar donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja kao nositelja prava građenja (u daljnjem tekstu: Odluka o odabiru), na temelju prijedloga Povjerenstva.

(2) Odluka o odabiru mora imati sve bitne sastojke koji će biti sadržani u ugovoru, i to:

1. podatke o odabranom ponuditelju
2. podatke o šumama i šumskim zemljištima određenima za pravo građenja
3. nalog odabranom ponuditelju da ishodi i dostavi lokacijsku dozvolu za izgradnju Objekta radi pristupa sklapanju ugovora
4. rok za dostavu lokacijske dozvole i provedbu parcelacijskih elaborata
5. prethodnu suglasnost odabranom ponuditelju za provođenje parcelacijskih elaborata
6. visinu godišnjeg iznosa naknade za osnivanje prava građenja i
7. nalog odabranom ponuditelju za plaćanjem iznosa konačnog obračuna kojeg će izraditi trgovačko društvo, nakon dostave lokacijske dozvole.

(3) Odluka o odabiru nije upravni akt.

Revizija Programa

Članak 16.

(1) Ministarstvo će po službenoj dužnosti, po zaprimanju lokacijske dozvole, pokrenuti postupak izvanredne revizije programa, u svrhu usklađenja s lokacijskom dozvolom.

(2) Trgovačko društvo i nositelj prava građenja će, u svrhu izvršenja gospodarenja sukladno programu koji je u postupku izvanredne revizije usklađen s lokacijskom dozvolom, prema stavku 1. ovoga članka, sklopiti sporazum o međusobnim odnosima, u roku od 6 mjeseci od sklapanja ugovora kojim se osniva pravo građenja iz ove Uredbe.

Naknada

Članak 17.

(1) Ministarstvo će, po zaprimanju lokacijske dozvole, zatražiti od trgovačkog društva izradu konačnog obračuna u svrhu izgradnje objekta.

(2) Konačni obračun u iznosu do 1.000.000,00 kuna, može se plaćati u najviše pet jednakih godišnjih rata od dana potpisivanja ugovora.

(3) Konačni obračun u iznosu od 1.000.000,00 kuna do 5.000.000,00 kuna može se plaćati u pet jednakih godišnjih rata.

(4) Konačni obračun iznad 5.000.000,00 kuna može se plaćati najviše u deset jednakih godišnjih rata.

(5) Dospijeće prve rate konačnog obračuna iz stavka 2. ovoga članka dospijeva na naplatu najkasnije šest mjeseci od dana potpisivanja ugovora.

(6) Dospijeće prve rate konačnog obračuna iz stavka 3. i 4. ovoga članka može se dogoditi na pet godina od dana potpisivanja ugovora.

(7) Prva rata konačnog obračuna iz stavka 3. i 4. ovoga članka, u slučaju kada je odgođeno dospijeće prve rate, dospijeva na naplatu prve godine nakon isteka roka iz stavka 6. ovoga članka, sve prema planu otplate ukupne naknade koji je sastavni dio ugovora.

(8) Naknada pripada trgovačkom društvu i osobama iz članka 17. stavka 3. Zakona, razmjerno udjelu površine na kojoj se osniva pravo građenja.

Naknada za osnivanje prava građenja

Članak 18.

(1) Naknada za osnivanje prava građenja je godišnji iznos naknade za osnovano pravo građenja na šumi i šumskom zemljištu i prihod je Državnog proračuna Republike Hrvatske.

(2) Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja koji se objavljuje u javnom pozivu, određuje se aktom trgovačkog društva, sukladno odredbama posebnog propisa kojim se uređuje naknada za prenesena ili ograničena prava nad šumom i šumskim zemljištem.

(3) Novčani iznos naknade za osnivanje prava građenja, koji je ponudio odabrani ponuditelj, postaje godišnji iznos naknade za osnivanje prava građenja.

(4) Ukupna naknada za osnivanje prava građenja je novčani iznos koji se izračunava tako da se godišnji iznos naknade za osnivanje prava građenja pomnoži s brojem godina na koje se osniva pravo građenja na šumi i šumskom zemljištu.

(5) Prva rata ukupne naknade iz stavka 4. ovoga članka dospijeva na naplatu protekom prve godine od dana potpisivanja ugovora, s tim da se datum dospijeća prve rate i svih ostalih rata određuje planom otplate ukupne naknade koji je sastavni dio ugovora.

(6) Na zahtjev odabranog ponuditelja, točan datum dospijeća prve rate može se odrediti unutar razdoblja od tri mjeseca prije proteka prve godine do tri mjeseca poslije proteka prve godine od dana potpisivanja ugovora.

(7) Iznimno od odredbe stavka 5. ovoga članka, dospijeće prve rate ukupne naknade iz stavka 4. ovoga članka može se dogoditi na vrijeme do najviše pet godina od dana potpisivanja ugovora.

(8) Ugovorom će se odrediti način plaćanja ukupne naknade iz stavka 4. ovoga članka, broj i visina godišnjih rata, dospijeće prve rate i eventualna odgoda dospijeća prve rate, rok u kojemu nositelj prava građenja mora izvršiti uplatu zadnje rate obračuna, sve prema planu otplate ukupne naknade koji je sastavni dio ugovora.

Sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja

Članak 19.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja na šumi i šumskom zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje objekta (u daljnjem tekstu: ugovor), sklapa se na temelju:

1. Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za osnivanje prava građenja u svrhu izgradnje objekta
2. lokacijske dozvole i
3. konačnog obračuna izrađenog od trgovačkog društva.

(2) Ugovor s odabranim ponuditeljem u ime Republike Hrvatske sklopiti će ministar, u roku od 30 dana od pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.

(3) Prije potpisivanja ugovora, nositelj prava građenja je dužan trgovačkom društvu jednokratno nadoknaditi cjelokupni iznos troškova izrade i revizija šumskogospodarskih planova.

(4) Prva rata naknade za osnivanje prava građenja, a koja se plaća nakon potpisivanja ugovora i sukladno planu otplate ukupne naknade koji je sastavni dio ugovora, umanjiti će se za iznos troškova izrade i revizija šumskogospodarskih planova iz stavka 3. ovoga članka.

Trajanje prava građenja

Članak 20.

Pravo građenja iz ove Uredbe osniva se ugovorom, na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.

Prava i obveze nositelja i stjecatelja prava građenja

Članak 21.

(1) Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, do isteka roka iz članka 20. ove Uredbe.

(2) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka na koji je osnovano, uz pisanu suglasnost osnivača prava građenja, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

(3) Nositelj osnovanoga prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Ministarstvu uvjerenje o bonitetu 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 u dospeljuću.

(5) Suglasnost o prijenosu osnovanog prava građenja na drugu osobu, daje ministar.

(6) Ukoliko nositelj prava građenja prenese pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka, ugovor o pravu građenja smatra se raskinutim po sili zakona danom prijenosa na treću osobu.

(7) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda, odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka.

Obvezni sadržaj ugovora o osnivanju prava građenja

Članak 22.

(1) Ugovor mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

(2) Ugovor mora sadržavati i odredbu da nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja, Republici Hrvatskoj prelazi pravo vlasništva na nekretninama, slobodnim od bilo kakvih tereta, osoba i stvari, bez obveze naknade tržišne vrijednosti istih nositelju prava građenja.

(3) U ugovoru 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 po sili zakona ukoliko se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima, bez obveze osnivača prava građenja da nositelju prava građenja nadoknadi vrijednost radova do raskida ugovora.

(4) U ugovoru mora biti ugovoreno da će se raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak s ciljem prestanka njegovog pravnog subjektiviteta ili ovršni postupak u kojem je kao predmet ovrhe navedeno pravo građenja.

(5) U ugovoru mora biti ugovoreno da ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, te da osnivač prava građenja ima pravo, ukoliko utvrdi da nositelj prava građenja više ne ispunjava te uvjete, raskinuti ugovor.

(6) Ukoliko se ugovor raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku 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 osnivač prava građenja.

(7) Ugovor mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom, te ispunjenja uvjeta iz stavka 2. i 3. ovoga članka.

(8) Ugovor mora sadržavati odredbu o suglasnosti ugovornih strana o sklapanju dodatka (aneksa) ugovora ukoliko dođe do izmjene lokacijske dozvole odnosno dođe do promjene konačnog obračuna.

Ponavljanje javnog poziva

Članak 23.

(1) U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, ili ponuditelji ne ponude niti početni iznos, Ministarstvo može ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda s istim početnim iznosom, ovisno o iskazanoj inicijativi zainteresiranih osoba za osnivanje prava građenja.

(2) Ako se po javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda ne osnuje pravo građenja, ministar će o neuspjelom javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda obavijestiti ministarstvo nadležno za poslove turizma.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Površine koje su do stupanja na snagu ove Uredbe bile uređene i korištene u svrhu obavljanja turističke djelatnosti mogu se i dalje koristiti pod istim uvjetima do isteka pravovaljanog ugovora ili drugog dokaza o pravu korištenja.

Članak 25.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

Predsjednik

Tihomir Orešković, v. r.

OBRAZLOŽENJE

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

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine broj: 94/14), stupio je na snagu 8. kolovoza 2014. godine.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o šumama (Narodne novine broj: 94/14) je odredbom članka 28. iza članka 57. dodao članak 57.a u 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) (u daljnjem tekstu: Zakon).

Člankom 57.a stavkom 1. Zakona propisano je da se u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može osnovati pravo građenja u svrhu izgradnje golf igrališta, kampa i objekata čija je gradnja prema prostornom planu predviđena izvan građevinskog područja.

Pravna osnova za donošenje ove Uredbe sadržana je u članku 57.a stavku 5. Zakona, kojim je propisano da će postupak i mjerila za osnivanje prava građenja Vlada propisati uredbom.

Ovom Uredbom propisuje se postupak i mjerila za osnivanje prava građenja na šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske kojima, u svrhu ostvarivanja interesa Republike Hrvatske, gospodari Trgovačko društvo, s tim da se postupak i mjerila odnose na osnivanje prava građenja u šumama i na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje golf igrališta i kampova čija je gradnja prema prostornom planu predviđena izvan građevinskog područja.

Također se Uredbom uređuje i postupak 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 o osniva pravo građenja iz ove Uredbe.

Uredbom se propisuje tko može biti nositelj prava građenja, prethodni postupak u kojem se proglašava šuma posebne namjene, postupak osnivanja prava građenja koji određuje način osnivanja prava građenja, zatim inicijativu za pokretanje postupka za osnivanje prava građenja, donošenje odluke o osnivanje prava građenja, javni poziv za javno prikupljanje ponuda kao i drugo u svezi dostave dokumentacije i uvjeta koje ponuditelj mora ispuniti, povjerenstvo za prikupljanje ponuda i odabir najpovoljnijeg ponuditelja, naknada za osnivanje prava građenja, sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja i njegov obvezni sadržaj, trajanje prava građenja i prava i obveze nositelj i stjecatelja prava građenja, kao i ponavljanje javno poziva.

Za provedbu ove Uredbe nisu potrebna dodatna sredstva iz Državnog proračuna.

OBRAZLOŽENJE ODREDBA PRIJEDLOGA UREDBE

Uz članak 1.

Ovim se člankom utvrđuje sadržaj Uredbe kojom se 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 kampova čija je gradnja prema prostornom planu predviđena izvan građevinskog područja, kao i uređivanje postupka 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 o osniva pravo građenja iz ove Uredbe.

Uz članke 2. i 3.

Ovim se člankom propisuje tko može biti nositelj prava građenja te određenje prava građenja kao prava 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.

Utvrđuje se da su minimalni standardi, sadržaji i uvjeti za golf igralište i kamp, određeni su posebnim propisima.

Uz članak 4.

Ovim se člankom utvrđuje značenje pojedinih pojmova u smislu Uredbe, te izraza koji se koriste u ovoj Uredbi, a koji imaju rodno značenje.

Uz članak 5.

Ovim se člankom uređuje proglašavanje pojedine šume i šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske šumom s posebnom namjenom nakon što je stupio na snagu prostorni plan kojim se predviđa izgradnja objekta na šumi i šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, i to na način da će Ministarstvo 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, s tim da je uz prijedlog potrebno dostaviti propisanu dokumentaciju, pri čemu Ministarstvo zaprimljeni prijedlog dostavlja trgovačkom društvu, s nalogom za izradu programa, a dok je trgovačko društvo nakon toga dužno u roku od 3 mjeseca od zaprimanja naloga izrađeni program dostaviti Ministarstvu na odobrenje, zajedno s mišljenjem iz članka 25. stavak 2. Zakona.

Nadalje, određeno je da Ministarstvo na temelju zaprimljenog izrađenog programa i mišljenja proglašava šumu s posebnom namjenom sukladno odredbama Zakona, s tim da je nabrojeno koje se šume i šumska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske ne mogu proglasiti šumom s posebnom namjenom u svrhu izgradnje objekta, dok se unutar područja ekološke mreže pojedine šume i šumska zemljišta mogu proglasiti šumama s posebnom namjenom u svrhu osnivanja prava građenja radi izgradnje objekta samo uz prethodnu provedbu postupka ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Uz članke 6., 7. i 8.

Ovim se člancima propisuje osnivanje prava građenja iz ove Uredbe i to na način da se

osniva ugovorom nakon provedenog postupka javnog prikupljanja ponuda.

Također se propisuje da se inicijativa za pokretanje postupka za osnivanje prava građenja podnosi Ministarstvu i to u svrhu izgradnje golf igrališta i kampa čija je gradnja prema prostornom planu predviđena izvan građevinskog područja, s određenjem na što se sve izgradnja odnosi i tko može podnijeti inicijativu, te rokovima za postupanje u slučaju čijeg nepoštivanja će Ministarstvo 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.

Određuje se tko donosi odluku o osnivanja prava građenja, pokretanje postupka odlukom i na koji način, određenje nekretnina koje su predmet tog postupka te imenovanje provedbenog tijela (povjerenstvo).

Uz članke 9., 10. i 11.

Ovim se člancima propisuje javni poziv, dokumentacija i isprave o ponuditelju te objavljivanje javnog poziva, s tima da se propisuje što javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži.

Propisuje se dokumentacija i isprave o ponuditelju, koje će se u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda od ponuditelja zatražiti da ih dostavi.

Također se određuje gdje će se sve objaviti javni poziv i od kada se računa dan objave javnog poziva uz određenje naznačivanja od kada se računa rok za podnošenje ponuda.

Uz članke 12., 13., 14. i 15.

Ovim se člancima propisuje obveza ponuditelja da su u postupku javnog prikupljanja ponuda za osnivanje prava građenja dužni uplatiti jamčevinu, njezin iznos, uvjete vraćanja jamčevine te uračunavanje jamčevine u ukupnu naknadu najpovoljnijeg ponuditelja.

Propisuje se i povjerenstvo za prikupljanje ponuda, tko ga imenuje, broj članova i druge mogućnosti kod imenovanja, te nadležnost i poslove povjerenstva, pri čemu se određuje i okvir za odabir najpovoljnijeg ponuditelja, te gubitak prava na povrat jamčevine, uz obvezu da se uvjeti odabira objave u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja.

Nadalje, propisuje se donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja kao nositelja prava građenja na temelju prijedloga povjerenstva, s tim da se određuje da odluka o odabiru, a koja nije upravni akt, mora imati sve bitne sastojke koji će biti sadržani u ugovoru.

Uz članke 16., 17. i 18.

Ovim se člancima propisuje izvanredna revizija programa u svrhu usklađenja s lokacijskom dozvolom, te tko ju pokreće i kada, pri čemu se također propisuje da će trgovačko društvo i nositelj prava građenja u svrhu izvršenja gospodarenja sukladno programu koji je u postupku izvanredne revizije usklađen s lokacijskom dozvolom, sklopiti sporazum o međusobnim odnosima, u roku od 6 mjeseci od sklapanja ugovora kojim se osniva pravo građenja iz ove Uredbe.

Nadalje, određuje se izrada konačnog obračuna naknade, mogućnosti plaćanja naknade u ratama, dospijeeće plaćanja rata, te kome pripada naknada i kojem razmjeru.

Ujedno se propisuje čiji je prihod naknada za osnivanje prava građenja i kako se izračunava te način kako se raspoređuje. Dalje se propisuje što će se ugovorom odredit te opis načina plaćanja ukupne naknade i mogućnost odgađanja plaćanja prve rate i dospijeće prve rate naknade za pravo građenja.

Uz članke 19., 20., 21. i 22.

Ovim se člancima propisuje sklapanje ugovora o osnivanju prava građenja, temeljem čega se sklapa, tko će ga sklopiti u ime Republike Hrvatske i u kojem roku od pribavljenog mišljenja Državnog odvjetništva Republike Hrvatske, obvezu nositelja prava građenja da jednokratno nadoknadi cjelokupni iznos troškova izrade i revizija šumskogospodarskih planova uz umanjivanje prve rate naknade za osnivanje prava građenja za taj iznos troškova.

Nadalje, određuje se najdulje trajanje roka na koji može biti ugovorom osnovano pravo građenja iz ove Uredbe.

Ujedno se propisuju prava i obveze nositelja i stjecatelja prava građenja, i to zasnivanje založnog prava na osnovanom pravu građenja, zatim prenošenje osnovanog prava građenja na drugu osobu, uz koje uvjete i odgovornost stjecatelja osnovanog prava građenja, tko daje suglasnost za prijenos osnovanog prava građenja na drugu osobu te posljedice prijenosa bez suglasnosti i uvjet o upisu prijenosa osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu.

Također se određuje obvezni sadržaj ugovora o osnivanju prava građenja, da mora biti sklopljen kao ovršna isprava, s odredbama: da Republici Hrvatskoj prelazi pravo vlasništva na nekretninama, da izgradnja u rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora s posljedicama ne poštivanja rokova, da će se raskinuti ako nad nositeljem prava građenja bude otvoren stečajni postupak ili bilo koji drugi postupak, da je ispunjavanje uvjeta iz ponude temeljem kojih je sklopljen ugovor predstavlja bitan sastojak ugovora, o pravima i obvezama ukoliko se ugovor raskida krivnjom nositelja prava građenja, da nositelj prava građenja dozvoljava osnivaču prava građenja da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja izvrši brisanje prava građenja u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza. te odredbom prema kojoj su ugovorne strane suglasne da će se sklopiti dodatak (aneks) ugovora ukoliko dođe do izmjene lokacijske dozvole odnosno dođe do promjene konačnog obračuna objekta.

Uz članak 23.

Ovim se člankom uređuje mogućnost ponavljanje javnog poziva za javno prikupljanje ponuda i pod kojim uvjetima te obvezu da, ako se po javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda ne osnuje pravo građenja, ministar obavijesti ministarstvo nadležno za poslove turizma.

Uz članak 24.

Ovaj članak uređuje prijelaznu odredbe prema kojoj se površine koje su do dana stupanja na snagu ove Uredbe bile uređene i korištene u svrhu obavljanja turističke djelatnosti mogu i dalje koristiti pod istim uvjetima do isteka pravovaljanog ugovora.

Uz članak 25.

Ovaj članak određuje dan stupanja na snagu Uredbe, nakon objave u »Narodnim novinama«.