

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 55. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 94/2013), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj -----donijela -----

UREDBU

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Uredbom propisuju se način i uvjeti osnivanja prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Državni ured).

(2) Ovom Uredbom propisuju se i način i uvjeti za osnivanje prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije kao što su vjetroelektrane, sunčane elektrane, postrojenja na bioplin, postrojenja na biomasu i dr. te infrastrukturnih objekata vezanih uz rad postrojenja kao i u svrhu realizacije turističkih projekata.

(3) Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured za upravljanje državnom imovinom uslijed osnivanja prava služnosti utvrđuje se Uredbom o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/2013).

(4) Pored naknade za pravo građenja i naknade za osnivanje prava služnosti, nositelj prava građenja i ovlaštenik prava služnosti dužan je snositi i trošak sudskog vještaka.

II. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 2.

Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.

Članak 3.

(1) Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske osniva se javnim prikupljanjem ponuda.

(2) Iznimno, pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati neposrednom pogodbom u slučajevima kad je to propisano Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 94/2013) (u daljnjem tekstu: Zakon) i drugim propisima.

Članak 4.

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

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

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

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

(5) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja platiti i jednokratno.

Članak 5.

Odluku o osnivanju prava građenja donosi tijelo nadležno sukladno odredbama članka 54. Zakona.

Članak 6.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (oznaka adrese nekretnine i zemljišnoknjižnih podataka),
- početni iznos naknade za pravo građenja,
- rok za podnošenje prijave, koji je 60 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se ista uplaćuje,
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim mrežnim stranicama Državnog ureda 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 ponude, njihovom rangiranju i bodovanju;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka 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 do kojeg se trenutka Državnom uredu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda;
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Državnom uredu, 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 54. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske;
- odredbu da se u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez suglasnosti tijela ovlaštenih za odlučivanje 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 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;
- 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 7.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, uz navedeno u članku 6. ove Uredbe, od ponuditelja će se zatražiti 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 stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumenta o solventnosti ponuditelja;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
- izjavu ponuditelja 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 s 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 domaće ili inozemne banke, koja je prema Standard & Poor's Bank Rating Guide u godini koja prethodi godini davanja garancije razvrstana najmanje s BBB, »na prvi poziv« u Republici Hrvatskoj.

Članak 8.

- (1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja objavljivat će se u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu i na internetskim stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore.
- (2) Za investicijske projekte za koje se ocijeni potrebni i opravdanim, tijelo nadležno sukladno odredbama članka 54. Zakona, 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.

Članak 9.

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

(2) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 1. ovog 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 naknadu za osnivano pravo građenja, a ostalim ponuditeljima Državni ured će vratiti jamčevinu u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 10.

(1) Predstojnik Državnog ureda će iz redova državnih službenika Državnog ureda imenovati Povjerenstvo za provedbu javnog prikupljanja ponuda vezano za osnivanje prava građenja.

(2) U Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka, 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.

(3) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka obavlja poslove javnog prikupljanja ponuda i otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, te prijedlog odluke o najpovoljnijem ponuditelju dostavlja predstojniku Državnog ureda koji će odlučiti o prijedlogu ili dostaviti prijedlog i dokumentaciju tijelu nadležnom sukladno odredbama članka 54. Zakona.

Članak 11.

(1) Kriteriji za ocjenu ponude mogu biti: značaj programa ulaganja u odnosu na prioritete države odnosno sektora, doprinos projekta razvoju lokalne sredine, iznos ulaganja i novostvorena vrijednost projekta, broj novozaposlenih, poštivanje održivosti (pametnog razvoja), ekološki standardi, uvođenje brendova, uvođenje novih tehnologija, inovacije, bonitet i reference investitora i drugi kriteriji ovisno o pojedinom projektu.

(2) Kriterije iz stavka 1. ovog članka za osnivanje prava građenja na pojedinoj nekretnini, njihovo rangiranje i bodovanje (vrednovanje), utvrđuje tijelo nadležno sukladno odredbama članka 54. Zakona.

(3) Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ispuní sve uvjete natječaja, uključivo kriterije za ocjenu ponude navedene u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda sukladno stavku 1. ovog članka, i ponudi najviši iznos naknade.

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

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

(6) Uvjeti iz stavaka 1., 2., 3., 4. i 5. ovoga članka objavit će su javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda za osnivanje prava građenja.

Članak 12.

Ugovor o osnivanju prava građenja s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Republike Hrvatske sklopit će predstojnik Državnog ureda, osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama članka 54. Zakona nije drukčije određeno, u roku od 30 (slovima: trideset) dana od pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.

Članak 13.

Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 (slovima: devedesetdevet) godina.

Članak 14.

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

(2) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugu osobu prije isteka roka iz članka 13. ove Uredbe, 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 Državnom uredu 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 o dospeljuću.

(5) Suglasnost o prijenosu osnovanoga prava građenja na drugu osobu, donosi Vlada Republike Hrvatske, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno predstojnik Državnog ureda, ovisno o Zakonom propisanoj ovlasti raspolaganja nekretninom.

(6) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez suglasnosti iz stavka 5. ovoga članka, ugovor se raskida.

(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.

Članak 15.

(1) Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok određen u članku 13. ove Uredbe.

(2) 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.

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

(4) U ugovoru o osnivanju prava građenja mora biti ugovoreno da će se ugovor 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 o osnivanju prava građenja 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 o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, osnivač prava građenja može u roku 30 (slovima: trideset) 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 osnivača prava građenja.

(7) 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 u slučaju neizvršavanja ugovornih obveza u rokovima i na način određen ugovorom, te ispunjenja uvjeta iz stavaka 2. i 3. ovoga članka.

Članak 16.

(1) U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku javnog poziva za javno prikupljanje ponuda, ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Državni ured će još jedanput ponoviti javni poziv za javno prikupljanje ponuda s istom početnom cijenom.

(2) Ako se niti po sljedećem javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda ne osnuje pravo građenja, predstojnik Državnog ureda će o neuspjelom javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda obavijestiti Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(3) Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može donijeti odluku o sniženju početne cijene ili o osnivanju prava građenja neposrednom pogodbom u korist podnositelja zahtjeva.

III. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 17.

(1) Državni ured osniva pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s prostornim planom ili aktom za provedbu prostornog plana izdanim na temelju posebnih propisa kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

(2) Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima.

Članak 18.

(1) Državni ured će sukladno Uredbi o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu republike hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/2013), 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 30 (slovima. trideset) dana od dana stupanja na snagu ugovora o osnivanju prava služnosti, ukoliko posebnim propisima nije drugačije određeno.

Članak 19.

Predstojnik Državnog ureda sklopit će u ime Republike Hrvatske ugovor o osnivanju prava služnosti.

IV. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI U SVRHU IZGRADNJE POSTROJENJA OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE I KOGENERACIJE

Članak 20.

Nositelji prava građenja i prava služnosti za izgradnju postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije mogu biti pravne i fizičke osobe (investitor) u korist kojih se pravo građenja i pravo služnosti osniva, a koje su upisane ili će biti upisane u Registar projekata i postrojenja za korištenje obnovljivih izvora energije i kogeneracije te povlaštenih proizvođača (dalje: Registar OIEKPP) kao nositelj projekta.

Članak 21.

Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske može se osnovati u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije za koje je određena građevna čestica sukladno propisima o prostornom uređenju i gradnji.

Članak 22.

(1) Pravo građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije te infrastrukturnih građevina

neposredno vezanih za rad postrojenja, osniva se neposrednom pogodbom s investitorom - nositeljem projekta, koji je prema kriterijima i uvjetima natječaja provedenog po posebnom propisu izabran od nadležnog tijela kao najpovoljniji ponuditelj.

Članak 23.

Pravo građenja u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije te infrastrukturnih građevina neposredno vezanih za rad postrojenja, osniva se na rok koji će se odrediti ugovorom ovisno o roku trajanja postrojenja obnovljivog izvora energije, a koji ne može biti dulji od 30 (slovima: trideset) godina.

Članak 24.

(1) Nositelj prava građenja može za postrojenje obnovljivog izvora energije i kogeneracije te za infrastrukturne građevine koje služe za rad postrojenja obnovljivog izvora energije, prenijeti osnovano pravo građenja ili dio osnovanog prava građenja na drugu osobu prije isteka roka na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu pisanu suglasnost osnivača prava građenja.

(2) Uz zahtjev za davanje suglasnosti za prijenos prava građenja ili dijela prava građenja na drugu osobu, nositelj osnovanog prava građenja prilaže uvjerenje o bonitetu i ovjerenu izjavu stjecatelja osnovanog prava građenja ili dijela osnovanog prava građenja kojom preuzima sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.

(3) Stjecatelj osnovanog prava građenja ili dijela osnovanog prava građenja mora ispunjavati sve uvjete propisane natječajem za najpovoljnijeg ponuditelja o čemu je odlučilo nadležno tijelo iz članka 21. ove Uredbe.

(4) Suglasnost o prijenosu osnovanog prava građenja ili dijela osnovanog prava građenja na drugu osobu donosi tijelo nadležno sukladno odredbama članka 54. Zakona, ukoliko osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao i dosadašnji nositelj prava građenja.

(5) Ukoliko nositelj prava građenja prenese osnovano pravo građenja na drugu osobu bez pisane suglasnosti iz stavka 1. ovog članka, ugovor se raskida.

(6) Stjecatelj osnovanog prava građenja ili njegovog dijela mora upisati prijenos osnovanog prava građenja odmah nakon dostave pisane suglasnosti.

Članak 25.

Pravo služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije te infrastrukturnih građevina neposredno vezanih za rad postrojenja osniva se neposrednom pogodbom s investitorom.

Članak 26.

(1) Za raspolaganja nekretninama putem osnivanja prava građenja i prava služnosti u vlasništvu Republike Hrvatske koja se čine u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije, investitori - nositelji projekata u čiju se korist vrše navedena

raspolaganja dužni su Republici Hrvatskoj, pored naknade za osnivanje prava građenja i naknade za umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina uslijed osnivanja prava služnosti, plaćati iznos od 1,5 % od ukupnog godišnjeg prihoda ostvarenog prodajom električne energije, prema financijskom rezultatu na kraju svake poslovne godine.

(2) Državni ured će sa investitorom sklopiti ugovor o naknadi kao ovršnu ispravu sukladno odredbama Ovršnog zakona i Zakona o javnom bilježništvu.

(3) Naknadu iz stavka 1. ovog članka investitor je dužan platiti najkasnije do 30. svibnja tekuće godine za prošlu kalendarsku godinu i to prema financijskim izvještajima koje je obveznik plaćanja naknade dužan sastaviti i dostaviti Državnom uredu.

V. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA NA NEKRETNINAMA U SVRHU REALIZACIJE TURISTIČKIH PROJEKATA

Članak 27.

(1) Osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu realizacije turističkih projekata provodi se na prijedlog nadležnog ministarstva.

(2) Odluku o osnivanju prava građenja donosi Tijelo sukladno članku 5. ove Uredbe.

Članak 28.

(1) Iznimno od članka 1. stavak 3. ove Uredbe naknada za osnivanje prava građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu realizacije turističkih projekata plaća se u iznosu koji ne može biti niži od:

- 1,5% od ukupnog prihoda objekta kao profitnog centra za hotele i turistička naselja,
- 6% od ukupnog prihoda objekta kao profitnog centra za kampove,
- 1,5% od ukupnog prihoda objekta kao profitnog centra za golf igrališta.

(2) Ukupni prihod objekta kao profitabilnog centra je prihod ostvaren na zemljištu na kojem je osnovano pravo građenja i druge pravne ili fizičke osobe koje na temelju pravnog posla s Nositeljem prava građenja koriste zemljište u dijelu ili u cijelosti.

/3) Kao mjerodavni podatak o visini ukupnog prihoda za obračun navedenih naknada je utvrđeni iznos od visine ukupnog prihoda kao profitnog centra iz ovjerenog izvješća ovlaštenog revizora za prethodnu godinu, a koje je društvo dužno redovno godišnje dostavljati Državnom uredu.

(4) Naknadu iz stavka 1. ovog članka društvo je dužno platiti najkasnije do 30. svibnja tekuće godine za prošlu kalendarsku godinu.

V I. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

U ime Republike Hrvatske sve ugovore koji se trebaju sklopiti temeljem odluka o pravu građenja i pravu služnosti, a koje su do stupanja na snagu ove Uredbe donijeli Vlada Republike Hrvatske, Upravno vijeće Agencije za upravljanje državnom imovinom,

ravnatelj Agencije za upravljanje državnom imovinom, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sklopit će predstojnik Državnog ureda

Članak 30.

Na dan stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 78/2011, 128/2012).

Članak 31.

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

Klasa:

Urbroj:

Zagreb,

Predsjednik

Zoran Milanović

OBRAZLOŽENJE

UZ PRIJEDLOG UREDBE O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj: 94/13) (u daljnjem tekstu: Zakona), stupio je na snagu 30. srpnja 2013. godine.

Člankom 48. stavkom 2. Zakona propisani su pojedini oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, između ostalog, osnivanje prava građenja i prava služnosti.

Člankom 51. stavkom 2. propisano je da se osnivanje prava služnosti u skladu s prostornim planom provodi izravnim pregovorima, povodom prijedloga zainteresirane osobe ili nadležnog tijela Republike Hrvatske, a člankom 53. Zakona propisano je da se radi izgradnje objekata za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže osnivanjem prava građenja i prava služnosti neposrednom pogodbom u korist investitora koji je dao najpovoljniju ponudu na natječaju koji je za tu svrhu raspisalo nadležno tijelo.

Pravni osnova za donošenje ove Uredbe sadržana je u članku 55. Zakona, kojim je propisano da načine raspolaganja nekretninama, način određivanja početne i tržišne vrijednosti nekretnina i prava građenja, način utvrđivanja i određivanja umanjene tržišne vrijednosti zemljišta zbog osnivanja služnosti, uvjete za osnivanje prava građenja i druga pitanja važna za raspolaganje nekretninama, osim načina i uvjeta koji su već propisani posebnim propisima, uređuje uredbom Vlada Republike Hrvatske.

Ovom Uredbom propisuju se načini i uvjeti osnivanja prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured za upravljanje državnom imovinom, kao i načini i uvjeti za osnivanje prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje postrojenja obnovljivih izvora energije i kogeneracije kao što su vjetroelektrane, sunčane elektrane, postrojenja na bioplin, postrojenja na biomasu i dr. te infrastrukturnih objekata vezanih uz rad postrojenja, i posebna naknada koju je nositelj projekta dužan plaćati..

Naime temeljem članka 15. Zakona o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske Vlada Republike Hrvatske prenijela je vlasničke ovlasti na DUUDI, a kako se radi o specifičnim projektima za koje DUUDI rješava imovinsko prave odnose primjenom instituta prava služnosti i prava građenja te sklapa ugovore, time u ime Vlade RH vrši povjerene mu vlasničke ovlasti.

Također Uredbom se propisuje i način postupanja kod realizacije turističkih projekata, te naknada koju je nositelj prava građenja dužan plaćati.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom će sukladno članku 15. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (N.N. 94/2013) za svaki pojedini projekt utvrditi kriterije za ocjenu ponude u svrhu osnivanja prava građenja.

Način određivanja naknade za osnivanje prava građenja, te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske uslijed osnivanja prava služnosti, utvrđuje se na način propisan Uredbom o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu republike hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/2013).

Stupanjem na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 78/2011, 128/2012).

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