

## **VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**2461**

Na temelju članka 25. stavka 5. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (»Narodne novine«, br. 39/13 i 48/15), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj 2. studenoga 2017. godine donijela

### **UREDBU**

#### **O NAČINU I UVJETIMA OSNIVANJA PRAVA GRAĐENJA I PRAVA SLUŽNOSTI NA POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE**

##### **I. OPĆE ODREDBE**

###### **Članak 1.**

(1) Ovom Uredbom propisuju se način i uvjeti za osnivanje prava građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: u vlasništvu države) kojim raspolaže Agencija za poljoprivredno zemljište (u daljnjem tekstu: Agencija) u svrhu izgradnje poljoprivrednih građevina i osnivanje prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države.

(2) Način određivanja iznosa naknade za osnivanje prava građenja te način određivanja iznosa naknade za služnost uslijed osnivanja prava služnosti utvrđuje se u skladu s propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

(3) Agencija će na temelju provedenog postupka nabave sukladno posebnom propisu izabrati stalne sudske vještake za procjenu nekretnina ili stalne sudske procjenitelje s Popisa stalnih sudskih vještaka koje vode županijski ili trgovački sudovi prema prebivalištu podnositelja zahtjeva, odnosno sjedištu pravne osobe (u daljnjem tekstu: procjenitelj), koji će utvrđivati procjenu iznosa naknade za osnivanje prava građenja, te procjenu iznosa naknade za služnost, osim ako je posebnim propisima određeno da se za osnivanja prava građenja i prava služnosti ne plaća naknada.

(4) Pored naknade za osnivanje prava građenja i prava služnosti, podnositelj zahtjeva dužan je snositi i trošak sudskog vještaka.

##### **II. OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA**

###### **Članak 2.**

(1) Pravo građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države može se osnovati u svrhu izgradnje poljoprivrednih građevina u skladu s propisima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

(2) Poljoprivrednim građevinama iz stavka 1. ovoga članka smatraju se gospodarske građevine na poljoprivrednom gospodarstvu namijenjene za poljoprivrednu djelatnost, proizvodnju, preradu i prodaju

poljoprivrednih proizvoda, ugostiteljske i turističke usluge vezano uz izletišta, kušaonice, vinotočje i ruralna kuća.

### Članak 3.

(1) Pravo građenja osniva se na prijedlog zainteresirane osobe (u daljnjem tekstu: predlagatelj) koja je posjednik poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države temeljem ugovora o zakupu, zakupu za ribnjake, dugogodišnjem zakupu ili koncesiji, najkasnije deset godina prije isteka roka navedenog u istim ugovorima.

(2) Zakupnina iz ugovora navedenih u stavku 1. ovoga članka umanjuje se razmjerno površini na kojoj se osniva pravo građenja.

### Članak 4.

(1) Prijedlog iz članka 3. stavka 1. ove Uredbe sadrži:

- obrazac za osnivanje prava građenja koji je dostupan na mrežnim stranicama Agencije
- kopiju ugovora o zakupu, zakupu ribnjaka, dugogodišnjem zakupu ili koncesiji poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države na kojem se predlaže osnovati pravo građenja
- idejni projekt s opisom poljoprivrednih građevina koje se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, detaljno obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje.

(2) Nakon što Agencija utvrdi da se na predmetnom poljoprivrednom zemljištu može osnovati pravo građenja predlagatelj je dužan priložiti:

- lokacijsku dozvolu za zahvate u prostoru za koje se izdaje sukladno propisu iz područja prostornog uređenja te akte za gradnju za zahvate u prostoru koji se izdaju sukladno propisu iz područja gradnje
- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o predlagatelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu predlagatelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe)
- izjavu kojom predlagatelj izjavljuje da nema duga s osnova korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države i da se protiv njega ne vode postupci radi predaje u posjed poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države
- izvornik ili ovjerenu kopiju potvrde o stanju poreznog duga koji ne smije biti stariji od 60 dana
- izvornik ili ovjerenu kopiju dokumenta o bonitetu i solventnosti predlagatelja (BON 1, BON 2, SOL 2/račun dobiti i gubitaka).

### Članak 5.

(1) Odluku o osnivanju prava građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države donosi Agencija.

(2) Na temelju odluke iz stavka 1. ovoga članka, ravnatelj Agencije u ime Republike Hrvatske i predlagatelj sklapaju ugovor o osnivanju prava građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države (u daljnjem tekstu: Ugovor o osnivanju prava građenja).

### Članak 6.

(1) Pravo građenja na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države osniva se na vrijeme do isteka roka na koji je sklopljen ugovor iz članka 3. ove Uredbe.

(2) Rok iz stavka 1. ovoga članka na koji je osnovano pravo građenja može se produžiti ako se produži korištenje poljoprivrednog zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja.

(3) Na temelju ugovora o osnivanju prava građenja posjednik poljoprivrednog zemljišta ima pravo na umanjene zakupnine odnosno naknade iz ugovora navedenih u članku 3. ove Uredbe za površinu za koju je

osnovano pravo građenja.

#### Članak 7.

(1) Ugovor o osnivanju prava građenja sklapa se kao ovršna isprava na trošak nositelja prava građenja sukladno posebnim propisima kojima se uređuje postupak ovrhe te ovlasti i način rada javnog bilježništva.

(2) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja uz pisanu suglasnost Agencije prije isteka roka iz članka 6. ove Uredbe, na osobu na koju su prenesena prava i obveze iz ugovora iz članka 3. ove Uredbe.

(3) Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Agenciji uvjerenje o bonitetu i solventnosti 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 dospijeću.

(5) Stjecatelj osnovanog prava građenja mora upisati prijenos osnovanog prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon dostave suglasnosti iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 8.

(1) Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok određen u članku 6. ove Uredbe.

(2) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom se dozvoljava upis prava građenja u zemljišnim knjigama 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 bitni sastojak ugovora, te da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona 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.

(4) Ukoliko se Ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, Agencija 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 Agencija.

(5) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati odredbu kojom nositelj prava građenja dozvoljava Agenciji 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.

(6) Ugovor o osnivanju prava građenja mora sadržavati sve bitne sastojke za procjenu vrijednosti prava građenja: podatak o tržišnoj vrijednosti zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamati na nekretninu, kamati na pravo građenja, održivom vijeku korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja i rok za revalorizaciju.

(7) Rok za revalorizaciju utvrđuje se u godini u kojoj se produžuje Ugovor o osnivanju prava građenja.

#### Članak 9.

(1) Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Uredbe koja prelazi ukupni iznos od 50.000,00 kuna plaća se u jednakim godišnjim obrocima.

(2) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, a svaki sljedeći obrok dopijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeća 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 sastavni je dio ugovora.

(4) Naknada za osnovano pravo građenja iz ove Uredbe, čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 50.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(5) Nositelj prava građenja može naknadu za osnovano pravo građenja iz stavka 1. ovoga članka platiti i jednokratno.

### III. OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

#### Članak 10.

Agencija može osnovati pravo služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države, na prijedlog zainteresirane osobe (u daljnjem tekstu: predlagatelj služnosti), u skladu s propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava te propisima kojima se uređuju prostorno uređenje i gradnja.

#### Članak 11.

(1) Odluku o osnivanju prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države donosi Agencija.

(2) Na temelju odluke iz stavka 1. ovoga članka, ravnatelj Agencije u ime Republike Hrvatske i predlagatelj služnosti sklapaju Ugovor o osnivanju prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države.

(3) Ugovor iz stavka 2. ovoga članka mora sadržavati odredbu kojom se dozvoljava upis prava služnosti u zemljišnim knjigama.

#### Članak 12.

(1) Pravo služnosti osniva se na prijedlog predlagatelja služnosti.

(2) Prijedlog iz stavka 1. ovoga članka podnosi se na Obrascu za osnivanje prava služnosti koji je dostupan na mrežnim stranicama Agencije.

(3) Nakon što Agencija utvrdi da se na predmetnom poljoprivrednom zemljištu može osnovati pravo služnosti predlagatelj služnosti dužan je priložiti:

– lokacijsku dozvolu za zahvate u prostoru za koje se izdaje sukladno propisu iz područja prostornog uređenja te akte za gradnju za zahvate u prostoru koji se izdaju sukladno propisu iz područja gradnje

– geodetski elaborat za osnivanje prava služnosti ovjeren od strane ovlaštenog inženjera geodezije koji sadrži kopiju katastarskog plana s ucrtanom trasom služnosti i iskazanim površinama za izvršavanje prava služnosti na svakoj pojedinoj zemljišnoj čestici

– dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o predlagatelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu predlagatelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.).

(4) Geodetski elaborat iz stavka 3. podstavka 2. ovoga članka sastavni je dio Ugovora o osnivanju prava služnosti na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države.

#### Članak 13.

(1) Naknada za osnovano pravo služnosti iz ove Uredbe koja prelazi ukupni iznos od 50.000,00 kuna plaća se u jednakim godišnjim obrocima.

(2) Prvi obrok naknade mora se uplatiti u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora, a svaki sljedeći obrok dopijeva na naplatu na dan koji po broju i mjesecu odgovara danu dospijeca prvog obroka.

(3) Ugovorom o osnivanju prava služnosti 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 služnosti sastavni je dio ugovora.

(4) Naknada za osnovano pravo služnosti iz ove Uredbe, čiji ukupni iznos ne prelazi iznos od 50.000,00 kuna, plaća se jednokratno, u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(5) Nositelj prava služnosti može naknadu za osnovano pravo služnosti iz stavka 1. ovoga članka platiti i jednokratno.

#### Članak 14.

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

Klasa: 022-03/17-03/78

Urbroj: 50301-25/27-17-3

Zagreb, 2. studenoga 2017.

Predsjednik

**mr. sc. Andrej Plenković, v. r.**