

Nacrt

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17), članka 51. Statuta Grada Drniša („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj 2/21 i 2/22) te članka 27. stavka 2. Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Drniša („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 06/10, 05/11 i „Službeni glasnik Grada Drniša, broj 04/15, 05/15 i 1/16), Gradsko vijeće Grada Drniša na _____. sjednici održanoj _____ 2023. godine, donijelo je

ODLUKU o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti i prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Drniša

Opće odredbe

Članak 1.

- (1) Odlukom o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti i prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Drniša (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuje se:
 - a) postupak za osnivanje prava služnosti na javnim površinama u vlasništvu Grada Drniša u svrhu izgradnje, polaganja i održavanja vodova i pripadajućih objekata na vodovima te potrebnih prilaza (staza i sl.) do vodova;
 - b) postupak za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada Drniša koje nisu javna površina;
 - c) postupak za osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Drniša u svrhu građenja poslovnih, gospodarskih, društvenih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.
- (2) Nekretnine u smislu ove Odluke su nekretnine prema definiciji iz *Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima*, a koje su u vlasništvu Grada Drniša (u daljnjem tekstu: Grad).
- (3) Javne površine u smislu ove Odluke su javne prometne površine (javna dobra u općoj uporabi: nerazvrstane ceste, javni putevi), zelene površine i druge javne površine koje su na temelju zakona ili druge pravne osnove u vlasništvu Grada.
- (4) Nerazvrstane ceste u smislu ove Odluke su nerazvrstane ceste prema definiciji iz *Zakona o cestama*.
- (5) Način određivanja naknade za osnivanje prava služnosti i prava građenja utvrđuje se sukladno posebnom propisu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, osim u slučajevima kad su temeljem posebnog propisa ili ove Odluke propisana oslobođenja od plaćanja naknade, kao i u slučajevima kad se služnost osniva u svrhu izgradnje, polaganja i održavanja vodova na javnim površinama za koje se cjenik utvrđuje ovom Odlukom.
- (6) Troškove ovlaštenog procjenitelja, javnog bilježnika, provedbe ugovora o osnivanju prava služnosti i prava građenja u javnim knjigama snosi ovlaštenik prava služnosti, odnosno prava građenja.

A) Osnivanje prava služnosti u svrhu izgradnje, polaganja i održavanja vodova na javnim površinama u vlasništvu Grada

Članak 2.

- (1) Vodovima u smislu ove Odluke smatraju se vodovi i pripadajući objekti elektroenergetske, toplovodne, plinovodne, naftovodne, vodovodne i odvodne (kanalizacijske) mreže, sukladno važećem Pravilniku o katastru infrastrukture („Narodne novine“, broj 77/21).
- (2) Na nerazvrstanoj cesti pravo služnosti može se steći samo sukladno odluci gradonačelnika i pod uvjetom da ono ne ometa odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.
- (3) Pravo služnosti za elektroničke komunikacijske vodove i pripadajuće objekte elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme, realizirat će se prema odredbama Pravilnika o potvrdi i naknadi za pravo puta. („Narodne novine“, broj 152/11, 151/14 i 95/17).

Članak 3.

- (1) Pravo služnosti u svrhu izgradnje, polaganja i održavanja vodova u pravilu se osniva na neodređeno vrijeme, dok traje objekt, uz pravo Grada Drniša da osnovanu služnost ukine jednostranim raskidom ugovora o osnivanju prava služnosti, ako ona izgubi razumnu svrhu ili ako je ukidanje potrebno zbog privođenja zemljišta svrsi u skladu s dokumentima prostornog uređenja.
- (2) U slučaju rekonstrukcije, ovlaštenik prava služnosti obvezat će se ugovorom da će o svom trošku izmjestiti vodove ili druge uređaje i instalacije koje je položio, ako je to potrebno radi usklađenja s važećim dokumentima prostornog uređenja Grada Drniša.

Članak 4.

- (1) Za osnivanje prava služnosti polaganja vodova, investitor plaća naknadu propisanu ovom Odlukom.
- (2) Visina naknade za pravo služnosti polaganja vodova i pripadajućih objekata izračunava se prema površini zemljišta koje se koristi za postavljanje vodova i pripadajućih objekata, pri čemu se kao najmanja širina služnosti uvijek obračunava jedan (1) metar.
- (3) Visina naknade za pravo služnosti vodova i pripadajućih objekata utvrđuje se u *godišnjem* iznosu i to:

1. za elektroenergetsku mrežu:

1.1. vodovi (kabeli)	0,70 EUR-a/m ²
1.2. pripadajući objekti	0,70 EUR-a/m ²

2. za vodovodnu mrežu.....	0,50 EUR-a/m ²
3. kanalizacijsku mrežu.....	0,05 EUR-a/m ²
4. telekomunikacijska mreža.....	0,70 EUR-a/m ²

5. za plinovodnu mrežu:

5.1. magistralni vodovi	0,70 EUR-a/m ²
5.2. opskrbeni vodovi	0,50 EUR-a/m ²

6. za cjevovode, elektroenergetske i signalne vodove za potrebe proizvodnje ugljkovodika	1,25 EUR-a/m ²
--	---------------------------

- (4) Za polaganje vodova i pripadajućih objekata plinovodne i naftovodne mreže, naknada se obračunava i za zaštitni pojas unutar kojeg nije dopušteno građenje u skladu s Pravilnikom o tehničkim uvjetima i normativima za siguran transport tekućih i plinovitih ugljikovodika magistralnim naftovodima i plinovodima te naftovodima za međunarodni transport („Narodne novine“, broj 53/91) ili drugim mjerodavnim Pravilnikom te u skladu s dokumentima prostornog uređenja.
- (5) Visina naknade za zasnovano pravo služnosti u svrhu izgradnje prilaznih puteva i staza iznosi 2,00 EUR-a/m² godišnje.
- (6) Visina naknade za pravo služnosti u svrhu postavljanja i uporabe radijskih postaja i drugih sličnih elektroničkih komunikacijskih uređaja (antena i slično) na javnim površinama kojima upravlja Grad Drniš, iznosi 400,00 EUR-a/mjesečno po svakoj postavljenoj radijskoj postaji, odnosno uređaju.

Članak 5.

- (1) Godišnja naknada iz članka 4. stavci 3. – 5. ove Odluke, uplaćuje se na račun Grada Drniša u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora, razmjerno vremenu korištenja, a svake sljedeće godine plaća se do 15. siječnja za tekuću godinu.
- (2) Mjesečna naknada iz članka 4. stavka 6. ove Odluke uplaćuje se na račun Grada Drniša do 15-og dana u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 6.

- (1) Od plaćanja naknade za osnivanje prava služnosti polaganja vodova oslobođene su:
 - pravne osobe koje su u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Drniša, odnosno kojima je Grad osnivač ili suosnivač,
 - druge pravne osobe u slučajevima kad je to propisano posebnim propisom.

Članak 7.

- (1) Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom.
- (2) O osnivanju prava služnosti sklapa se ugovor o osnivanju prava služnosti.
- (3) Sastavni dio ugovora o osnivanju prava služnosti je kopija katastarskog plana s ucrtanom trasom služnosti i identifikacijom čestica (situacija).
- (4) Ovlaštenik prava služnosti obvezan je Gradu dostaviti geodetski snimak izvedenog stanja u roku od 30 dana nakon polaganja vodova ili će ga Grad zatražiti sudskim putem.

Članak 8.

- (1) Pisani zahtjev za osnivanje prava služnosti, potpisan od strane odgovorne osobe investitora, investitor podnosi nadležnom upravnom tijelu Grada.
- (2) Zahtjev mora sadržavati oznaku katastarskih čestica na koje bi se položili vodovi te širinu, dužinu i ukupnu površinu trase vodova, a uz zahtjev se obvezno prilaže i odgovarajući projekt ili elaborat s podacima o vrsti, odnosno namjeni i površini zemljišta koje se planira koristiti, osnovnim tehničkim osobinama te položaju vodova i pripadajućih objekata, kao i kopija katastarskog plana s ucrtanom trasom služnosti (situacija).
- (3) Na temelju pisanog zahtjeva investitora gradonačelnik Grada Drniša odlučuje o osnivanju prava služnosti te sklapa ugovor o osnivanju prava služnosti, na temelju kojega ovlaštenik prava služnosti nadležnom zemljišnoknjižnom sudu podnosi prijedlog za uknjižbu prava služnosti.

Članak 9.

- (1) Ovlaštenik prava služnosti polaganja vodova obvezan je, najmanje osam (8) dana prije početka radova, u pisanom obliku obavijestiti Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalno gospodarstvo i zaštitu okoliša Grada Drniša o započinjanju radova, pri čemu je dužan dostaviti na uvid projektnu dokumentaciju.

B) Osnivanje prava služnosti na nekretninama koje nisu javna površina

Članak 10.

- (1) Na nekretninama u vlasništvu Grada koje nisu javna površina može se osnovati pravo služnosti puta (*pravo staze* – prolaz hodaњem po stazi, *pravo kolnika* - vožnja zapregom, motornim vozilom ili biciklom), služnosti vodova, kao i druge služnosti koje su moguće i dopuštene te nisu protivne javnom interesu i prostornoplanskim aktima Grada Drniša.
- (2) Pravo služnosti iz stavka 1. ovoga članka u pravilu se osniva na vrijeme od deset (10) godina, uz pravo Grada Drniša da osnovanu služnost ukine jednostranim raskidom ugovora, ako ona izgubi razumnu svrhu ili ako je ukidanje potrebno zbog privođenja zemljišta svrsi u skladu s dokumentima prostornog uređenja.
- (3) Pravo služnosti iz stavka 1. ovoga može se osnovati na neodređeno vrijeme ako se osniva u korist osoba javnog prava, sukladno zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi osoba javnog prava u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Članak 11.

- (1) Osnivanje prava služnosti prolaza i provoza preko nekretnine u vlasništvu Grada Drniša u svrhu pristupa nerazvrstanoj ili javnoj cesti (ili javnom putu) ne može tražiti osoba koja može osigurati takav pristup gradnjom pristupnog prilaza na svojoj nekretnini ili koja može po tržišnoj cijeni kupiti nekretninu koju je Grad namijenio prodaji, ako će joj ta nekretnina osigurati pristup cesti/putu.

Članak 12.

- (1) Pravo služnosti osniva se neposrednom pogodbom, na zahtjev i u korist zainteresirane osobe, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju odredbe članka 7. i članka 8. ove Odluke.
- (2) Iznimno, za osnivanje prava služnosti raspisuje se javni natječaj kada se procijeni da za osnivanje prava služnosti postoji interes najmanje dvije osobe, pri čemu se na odgovarajući način primjenjuju odredbe ove Odluke o provedbi natječaja za osnivanje prava građenja.

Članak 13.

- (1) Ovlaštenik prava služnosti dužan je Gradu kao vlasniku nekretnine platiti naknadu za osnivanje prava služnosti, u visini koju procijeni ovlašteni procjenitelj, odnosno u visini naknade postignute javnim natječajem, ako se proveo postupak javnog natječaja.
- (2) U postupku natječaja, početna visina naknade za ustanovljenje služnosti je iznos naknade koji je procijenio ovlašteni procjenitelj sukladno *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina*.
- (3) Odluku o osnivanju prava služnosti donosi gradonačelnik.
- (4) Trošak procjenitelja snosi ovlaštenik prava služnosti.

Članak 14.

- (1) Od plaćanja naknade za osnivanje prava služnosti oslobođene su:
 - pravne osobe koje su u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Drniša, odnosno kojima je Grad osnivač ili suosnivač, ako je služnost u interesu Grada,
 - druge pravne osobe u slučajevima kad je to propisano posebnim propisom.
- (2) U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, odluku o osnivanju prava služnosti bez naknade donosi gradonačelnik.

C) Osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu

Članak 15.

- (1) Pravo građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada može se osnovati u svrhu građenja poslovnih, gospodarskih, društvenih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje je sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju formirana građevna čestica.
- (2) Na nerazvrstanoj cesti pravo građenja može se steći samo sukladno odluci gradonačelnika i pod uvjetom da ono ne ometa odvijanje prometa i održavanje nerazvrstane ceste.

Članak 16.

- (1) Pravo građenja osniva se na rok koji ne može biti dulji od 99 godina.
- (2) Osim istekom roka, pravo građenja može prestati i ispunjenjem raskidnog uvjeta utvrđenog ugovorom o osnivanju prava građenja.

Članak 17.

- (1) Pravo građenja osniva se temeljem pisanog ugovora o osnivanju prava građenja sklopljenog s najpovoljnijim ponuditeljem koji je izabran u postupku javnog natječaja ili temeljem ugovora sklopljenog neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja.
- (2) Pravo građenja može se osnovati bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom s nositeljem prava građenja, ako se osniva u korist Republike Hrvatske i županije te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu ili čiji su osnivač, te ako se osniva u korist pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Drniša ili čiji je osnivač Grad Drniš, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana.
- (3) Pravo građenja može se osnovati bez provođenja javnog natječaja, ali po tržišnoj vrijednosti kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za Grad kao i u drugim slučajevima predviđenim posebnim zakonom.
- (4) Ugovor o osnivanju prava građenja mora biti sklopljen kao ovršna isprava sukladno odredbama *Ovršnog zakona* i *Zakona o javnom bilježništvu*.

Članak 18.

- (1) Ovlaštenik prava građenja dužan je Gradu kao vlasniku nekretnine platiti jednokratnu naknadu za osnivanje prava građenja ili naknadu u jednakim godišnjim obrocima.

- (2) Početni iznos naknade za osnivanje prava građenja putem javnog natječaja utvrđuje se temeljem procjene ovlaštenog procjenitelja, sukladno posebnom propisu o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.
- (3) Ovisno o visini procijenjene naknade za osnivanje prava građenja, odluku o osnivanju prava građenja donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće.
- (4) Trošak procjenitelja snosi nositelj prava građenja.

Članak 19.

- (1) Od plaćanja naknade za osnivanje prava građenja oslobođene su:
 - pravne osobe koje su u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Drniša, odnosno kojima je Grad osnivač ili suosnivač, ako je pravo građenja u interesu Grada,
 - druge pravne osobe u slučajevima kad je to propisano posebnim propisom.
- (2) U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, odluku o osnivanju prava građenja bez plaćanja naknade donosi gradonačelnik.
- (3) Gradsko vijeće može svojom odlukom u cijelosti ili djelomično osloboditi investitora od obveze plaćanja naknade za osnivanje prava građenja, u slučaju gradnje objekata koji su od interesa za Grad Drniš.
- (4) Odlukom iz stavka 3. ovoga članka ne može se osloboditi investitora od obveze plaćanja troškova iz članka 1. stavka 6. ove Odluke.

Članak 20.

- (1) Pravo građenja putem javnog natječaja provodi se kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda.
- (2) Javni poziv objavljuje se na oglasnoj ploči i službenoj internetskoj stranici Grada.

Članak 21.

- (1) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo koje osniva gradonačelnik.
- (2) Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana te njihove zamjenike, koje imenuje i razrješava gradonačelnik.
- (3) U Povjerenstvu predsjednik ili član ili jedan zamjenik moraju biti građevinske struke.

Članak 22.

- (1) Javni natječaj za osnivanje prava građenja osobito sadrži:
 1. naznaku da se radi o javnom pozivu za prikupljanje pisanih ponuda,
 2. opis nekretnine (adresa/lokacija i zemljišnoknjižni podaci) za koju se osniva pravo građenja i namjena za koju se osniva pravo građenja,
 3. početni iznos naknade za pravo građenja,
 4. rok za podnošenje ponude, koji ne može biti kraći od osam (8) dana od dana objave natječaja,
 5. visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje,
 6. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
 7. odredbu o tome tko može sudjelovati u natječaju,

8. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
9. 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,
10. odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu,
11. odredbu do kojeg se trenutka Gradu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda,
12. odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnici Grada, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
13. odredbu o pravu Grada da odustane od osnivanja prava građenja u svako doba prije potpisivanja ugovora, pri čemu ne snosi nikakvu odgovornost prema natjecateljima kao ni troškove sudjelovanja natjecatelja na natječaju,
14. odredbu da se nepotpune ponude i ponude podnesene izvan roka neće razmatrati,
15. odredbu da se ugovor o osnivanju prava građenja sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbama *Ovršnog zakona* i *Zakona o javnom bilježništvu*,
16. napomenu da izgradnja u rokovima koji se utvrde ugovorom predstavlja bitan sastojak ugovora i da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima,
17. odredbu o vlasništvu nad građevinom izgrađenom na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
18. odredbu da nositelj prava građenja može prenijeti pravo građenja na drugu osobu samo iz opravdanih razloga i uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada,
19. odredbu da se ugovor smatra raskinutim u slučaju prijenosa prava građenja na drugu osobu bez pisane suglasnosti Grada,
20. odredbe o osiguranju za ispunjenje ugovornih obveza,
21. i druge odredbe potrebne u konkretnom slučaju.

Članak 23.

Pisane ponude podnose se u roku određenom u natječaju, a koji ne može biti kraći od osam (8) dana od dana objave natječaja.

Pisane ponude otvaraju se javno, u vremenu određenom u natječaju.

Članak 24.

Pisana ponuda za osnivanje prava građenja mora sadržavati:

- podatke o ponuditelju (ime/naziv, prebivalište/sjedište, OIB, IBAN, kontakt podatke: telefon/mobitel i e-mail adresu)
- naznaku katastarske čestice na koju se ponuda odnosi
- ponudu izraženu u kunama
- kratki opis objekta koji se namjerava graditi
- izjavu ponuditelja da se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o osnivanju prava građenja u obliku ovršne isprave o svom trošku, da u cijelosti i pod materijalnom i kaznenom odgovornosti prihvaća sve natječajne uvjete
- vlastoručni potpis ponuditelja, odnosno odgovorne osobe ponuditelja, ovjeren kod javnog bilježnika.

Članak 25.

Uz pisanu ponudu obvezno se prilaže sljedeća dokumentacija kao sastavni dio ponude:

- preslika osobne iskaznice, odnosno izvadak iz sudskog registra ponuditelja
- dokaz o uplaćenju jamčevini
- izvornik potvrde o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja, koju izdaje Porezna uprava (ne starija od 30 dana)

- izvornik potvrde o nepostojanju duga prema Gradu Slatini, koju izdaje nadležno tijelo Grada (ne starija od 30 dana)
- izvornik potvrde o nepostojanju duga prema trgovačkim društvima koji su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada (ne starija od 30 dana)
- dokument o bonitetu i solventnosti ponuditelja
- investicijski projekt s opisom objekata koji se namjeravaju graditi, troškovnikom ulaganja, brojem novozaposlenih osoba, opisom sadržaja koji će biti smješteni u objektima, obrazloženom svrhom projekta, fiksnim rokovima izgradnje
- osiguranje za ispunjenje svih obveza iz ugovora o osnivanju prava građenja
- druga dokumentacija sukladno uvjetima natječaja.

Članak 26.

Najpovoljnijim ponuditeljem za osnivanje prava građenja smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos naknade za osnivanje prava građenja i koji ispunjava sve druge uvjete natječaja.

U slučaju odustanka prvoga najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos naknade i ispunjava sve druge uvjete natječaja, ako gradonačelnik ne odluči u ovom slučaju poništiti natječaj.

Najpovoljniji ponuditelj koji je odustao od ponude gubi pravo na jamčevinu.

Članak 27.

- (1) Ugovor o osnivanju prava građenja na odgovarajući način treba sadržavati odredbe propisane javnim natječajem i druge potrebne odredbe.
- (2) Ugovor o osnivanju prava građenja obvezno treba sadržavati odredbe:
 - o vlasništvu nad građevinom izgrađenom na pravu građenja nakon isteka roka na koje je osnovano pravo građenja,
 - o raskidu ugovora 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, i to bez prava nositelja prava građenja da mu se nadoknade dotadašnji troškovi ulaganja,
 - da izgradnja građevine u ugovorenim rokovima predstavlja bitan sastojak ugovora, odnosno da se ugovor smatra raskinutim po sili zakona ako se izgradnja ne izvrši u ugovorenim rokovima,
 - o uvjetima raskida ugovora i pravnim posljedicama (gubitak jamčevine i dr.) ako se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja,
 - da nositelj prava građenja daje dozvolu Gradu da bez njegovog daljnjeg pitanja ili odobrenja može izvršiti brisanje prava građenja u zemljišnoj knjizi i drugim javnim očevidnicima u slučaju raskida ugovora ili proteka roka na koji je osnovano pravo građenja.
- (3) 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.

Članak 28.

- (1) Ako nije drugačije ugovoreno, u slučaju kada se ugovor o osnivanju prava građenja raskida krivnjom nositelja prava građenja, nositelj prava građenja dužan je ukloniti građevinu o svom trošku i vratiti zemljište u prvobitno stanje (u kakvome je bilo u trenutku kada mu je predano) te zemljište predati u posjed Gradu u roku od šest (6) mjeseci od dana raskida ugovora.

- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, nositelj prava građenja nema pravo na povrat jamčevine, ni na bilo kakvu naknadu vrijednosti izgrađene građevine i izvršenih ili naručenih radova/troškova, niti bilo kakvih drugih ulaganja.
- (3) Uz jamčevinu, ni preostali dio naknade za osnivanje prava građenja neće se vratiti nositelju prava građenja nakon raskida ugovora, ako je ugovoreno da taj iznos zadržava Grad zbog raskida ugovora krivnjom nositelja prava građenja (po osnovi naknade štete ili ugovorne kazne zbog neispunjenja nenovčanih obveza, zakašnjenja s njihovim ispunjenjem ili neurednog ispunjenja).
- (4) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, nositelj prava građenja odgovara za sigurno, pravilno i pravodobno uklanjanje građevine te za podmirenje svih obveza koje proizlaze iz njegova korištenja zemljišta.
- (5) Ako u roku od šest (6) mjeseci dana od dana raskida ugovora, nositelj prava građenja o svom trošku ne ukloni građevinu te izvedene ili započete radove, svoj inventar i opremu, Grad će takvo uklanjanje od nositelja prava građenja zatražiti sudskim putem ili će ih Grad ukloniti (ako mu to dopuštaju okolnosti i visina troškova) uz pravo na refundaciju cjelokupnog troška uklanjanja od nositelja prava građenja.
- (6) Nositelj prava građenja dužan je Gradu refundirati sve troškove uklanjanja u roku od 15 dana od dostave računa ili poziva na plaćanja.

Članak 29.

- (1) Grad Drniš i nositelj prava građenja mogu ugovoriti da, nakon isteka ili raskida ugovora o pravu građenja, Grad postaje vlasnik građevine, inventara i opreme ili samo građevine.
- (2) U slučaju kad nije ugovoreno da Grad postaje vlasnik građevine, vlasništvo Grada može se ugovoriti naknadnim aneksom ugovora o osnivanju prava građenja, ako je to u interesu Grada.

Članak 30.

- (1) Nositelj prava građenja može prenijeti osnovano pravo građenja na drugog investitora prije isteka ugovorenog roka samo u opravdanim slučajevima i samo uz prethodnu pisanu suglasnost Grada, ako osoba na koju se prenosi pravo građenja ispunjava sve uvjete koje je ispunjavao nositelj prava građenja i pristaje preuzeti sva prava i obveze iz ugovora o osnivanju prava građenja.
- (2) Nositelj prava građenja mora uz zahtjev za prijenos prava građenja na drugu osobu, dostaviti Gradu i potvrdu/informaciju o bonitetu i solventnosti novog stjecatelja prava građenja te ovjerenu izjavu stjecatelja da će u slučaju prijenosa prava građenja preuzeti sva prava i obveze iz osnovnog ugovora o osnivanju prava građenja i investicijskog projekta.
- (3) Novi stjecatelj prava građenja solidarno odgovara i za onaj iznos naknade koji dotadašnji nositelj prava građenja nije platio o dospeljeću obveze.
- (4) Odluku kojom se odobrava davanje suglasnosti za prijenos prava građenja na drugog investitora donosi tijelo Grada koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.
- (5) Na temelju odluke iz prethodnog stavka, suglasnost za prijenos prava građenja daje se u aneksu (dodatku) osnovnog ugovora o osnivanju prava građenja, koji potpisuju dotadašnji nositelj prava građenja, osoba na koji se prenosi pravo građenja (kao novi stjecatelj prava građenja) i gradonačelnik.
- (6) Novi stjecatelj prava građenja mora o svom trošku upisati prijenos prava građenja u zemljišnu knjigu nadležnog suda odmah nakon ovjere aneksa iz stavka 5. ovoga članka.

- (7) Prijenos prava građenja na treću osobu izvršen suprotno stavku 5. i 6. ovoga članka po samom zakonu dovodi do raskida ugovora o osnivanju prava građenja te je nositelj prava građenja dužan odmah po raskidu ugovora vratiti zemljište u posjed Grada i odgovara za cjelokupnu štetu nastalu Gradu tim prijenosom.

Članak 31.

- (1) Nositelj prava građenja može zasnovati založno pravo na osnovanom pravu građenja, na rok na koji je osnovano pravo građenja, uz prethodnu suglasnost tijela Grada koje je donijelo odluku o osnivanju prava građenja.

Članak 32.

- (1) Nositelj prava građenja obavezan je, najmanje osam (8) dana prije početka radova na nekretnini na kojoj je osnovano pravo građenja, u pisanom obliku obavijestiti upravno tijelo Grada nadležno za komunalne djelatnosti o započinjanju radova.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 33.

- (1) Korisnici koji su do dana stupanja na snagu ove Odluke položili vodove i pripadajuće objekte na nekretninama u vlasništvu Grada Drniša i na javnim površinama kojima upravlja Grad Drniš, a za koje pravo služnosti nije regulirano ugovorom, dužni su u roku od trideset (30) dana od dana primitka poziva na sklapanje ugovora od strane nadležnog upravnog odjela Grada Drniša, podnijeti zahtjev za ugovorno reguliranje prava služnosti.
- (2) Za osnivanje prava služnosti za korisnike koji nemaju zaključen ugovor, pored godišnje naknade za služnost, utvrđuje se i jednokratna naknada u visini trogodišnje naknade za osnivanje prava služnosti, na ime korištenja nekretninama kojima upravlja Grad Drniš za proteklo razdoblje.
- (3) Visina jednokratne naknade obračunat će se prema odredbama ove Odluke, a uplaćuje se u korist računa Grada Drniša u roku od petnaest (15) dana od sklapanja ugovora.
- (4) Ako korisnici iz stavka 1. ovog članka ugovorno ne reguliraju pravo služnosti za postavljanje vodova i pripadajućih objekata sukladno odredbama ove Odluke, Grad Drniš će pokrenuti postupak za izmještanje vodova.
- (5) Na korisnike koji nemaju zaključen ugovor za ostale služnosti iz članka 1. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ovog članka.

Članak 34.

- (1) Za štetu koju prouzroči ovlaštenik prava služnosti, odnosno nositelj prava građenja, ili njemu odgovorne osobe, na nekretninama ili dijelu nekretnina u vlasništvu Grada, kao i na njihovim pripatcima, u cijelosti odgovara ovlaštenik prava služnosti, odnosno nositelj prava građenja, bez obzira je li upisao svoje pravo u zemljišnu knjigu.
- (2) Ovlaštenik prava služnosti, odnosno nositelj prava građenja obavezan je pravo služnosti, odnosno pravo građenja, uspostaviti samo u opsegu određenom ugovorom o osnivanju tog prava, i to u najmanjem opsegu potrebnom da bi se ostvarila svrha prava služnosti, odnosno prava građenja, a u protivnom odgovara za štetu Gradu Drnišu.
- (3) Ovlaštenik prava služnosti obavezan je nekretninu na kojoj je osnovano pravo služnosti nakon svakog izvođenja radova (polaganje vodova, popravak, rekonstrukcija i sl.) vratiti u prvobitno stanje i eventualno nastale štete prilikom izvođenja radova ukloniti odmah po završetku radova, a isto se na odgovarajući način primjenjuje i na nositelja prava građenja.

- (4) Nositelj prava građenja obvezan je nekretninu na kojoj je osnovano pravo građenja privesti namjeni zbog koje je osnovano pravo građenja, u roku utvrđenom u ugovoru.

Članak 35.

- (1) U slučaju potrebe za sklapanjem dodataka (aneksa) ranijim ugovorima o pravu služnosti ili pravu građenja, dodaci (aneksi) sklapat će se sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 36.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Službenom glasniku Grada Drniša“.

GRAD DRNIŠ
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK

Tomislav Dželalija, dipl.ing., v.r.

KLASA: _____
URBROJ: _____

Drniš, _____ 2023. godine

Obrazloženje

I. PRAVNA OSNOVA:

- članak 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst, 94/17),
- članak 51. Statuta Grada Drniša („Službeni glasnik Grada Drniša“, broj. 2/21 i 2/22)

II. TEMELJNA PITANJA I OCJENA STANJA:

Predloženom Odlukom propisuje se postupak, visina i način plaćanja naknade za osnivanje prava služnosti i prava građenja na nekretninama u vlasništvu Grada Drniša u svrhu izgradnje, polaganja i održavanje vodova i pripadajućih objekata te osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Drniša.

Navedene služnosti se zasnivaju na nekretninama za koje je u zemljišnim knjigama nadležnog suda proveden upis uknjižbe prava vlasništva u korist Grada Drniša, za javna dobra u općoj i u javnoj uporabi za koja kao vlasnik nije upisana Republika Hrvatska, na nekretninama kojih je Grad Drniš vlasnik na temelju zakona, a za koje u zemljišnim knjigama nije proveden upis uknjižbe prava vlasništva u korist Grada Drniša te na nekretninama o kojima Grad Drniš vodi brigu o zaštiti i održava ih na temelju posebnih propisa.

Predloženom Odlukom obuhvaćene su služnosti izgradnje, polaganja i održavanja svih vodova i pripadajućih objekata elektroenergetske i signalne vodove, plinovodne, vodovodne i odvodne infrastrukture, sukladno posebnom propisu kojim se propisuje sadržaj katastra infrastrukture.

Člankom 4. predložene Odluke propisana je visina godišnje naknade za pravo služnosti polaganja vodova i pripadajućih objekata.

Člankom 14. predložene Odluke navedeni su slučajevi u kojima je investitor oslobođen od obveze plaćanja naknade za osnivanje prava služnosti.

Člankom 33. predložene Odluke određuje se da korisnici koji su već položili vodove i pripadajuće objekte na nekretninama kojima upravlja Grad, a za koje nije ugovorom regulirano pravo služnosti, dužni su u roku od 30 dana od dana primitka poziva na sklapanje ugovora od strane nadležnog upravnog odjela, podnijeti zahtjev za ugovorno reguliranje prava služnosti, a pored godišnje naknade za služnost, dužni su uplatiti i jednokratnu naknadu u visini trogodišnje naknade za proteklo razdoblje korištenja.

Člancima od 15. do 32. regulirano je osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Grada Drniša.

Slijedom svega navedenog, predlaže se usvajanje predmetne Odluke u predloženom tekstu.

III. POTREBNA FINACIJSKA SREDSTVA:

Za donošenje ove Odluke nije potrebno osigurati financijska sredstva.