

P.Z. br. 805



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/19-01/232

URBROJ: 65-20-09

Zagreb, 9. travnja 2020.



Hs**NP*022-03/19-01/232*65-20-09**Hs

ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 9. travnja 2020. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Marija Banožića, ministra državne imovine, te Krunoslava Katičića i Tomislava Bobana, državne tajnike u Ministarstvu državne imovine.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 02-03/18-01/128
Urbroj: 50301-26/09-20-11

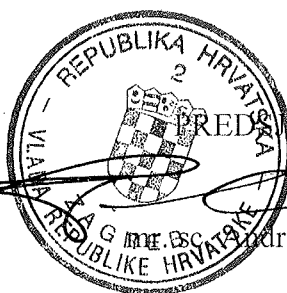
Zagreb, 9. travnja 2020.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Konačni prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Marija Banožića, ministra državne imovine, te Krunoslava Katičića i Tomislava Bobana, državne tajnike u Ministarstvu državne imovine.

 **PREDSJEDNIK**
[Signature]
Andrej Plenković

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA
O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

Zagreb, travanj 2020.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje pojam, vrste, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je i danas uknjiženo kao društveno vlasništvo, na kojemu je društveno poduzeće imalo knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo (u daljnjem tekstu: neprocijenjeno građevinsko zemljište) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.

(2) Ovim se Zakonom uređuju imovinskopравни odnosi između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na tom zemljištu, a procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva, a koji su kao titulari prava vlasništva utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), neovisno o tome kako je u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta.

Pojmovi

Članak 2.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *neprocijenjeno građevinsko zemljište* je zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je i danas uknjiženo kao društveno vlasništvo, na kojemu je knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), a na kojemu je na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) bila izgrađena građevina gospodarske namjene, neovisno od provedene uknjižbe prava vlasništva
2. *turističko zemljište* je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp i koje s tom građevinom čini funkcionalnu cjelinu
3. *ostalo građevinsko zemljište* je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevina gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp i koje s tom građevinom čini funkcionalnu cjelinu

4. *hotel* je građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99)
5. *turističko naselje* je složena građevina, poslovno-funkcionalna cjelina građevina i zemljišta kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99)
6. *kamp* je poslovno-funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina, odnosno složena građevina kojoj je takva namjena utvrđena rješenjem ili drugim propisanim aktom upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) zatečena u prostoru i u pravilu ogradom ili sličnom preprekom odvojena od susjednih nekretnina i u kojemu je trgovačko društvo obavljalo turističko ugostiteljsku djelatnost
7. *obuhvat turističkog zemljišta* je površina zemljišta određena granicama građevne čestice koja je aktom upravnog tijela nadležnog za prostorno uređenje temeljem zakona kojim se uređuju pitanja prostornog uređenja utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i/ili turističkog naselja i/ili granicama kampa
8. *građevna čestica hotela* je površina zemljišta oko hotela kojom se hotel sa svim građevinama u funkciji hotela i/ili drugim sadržajima koji su smješteni ili osmišljeni na tom zemljištu kao trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda hotela ili je u funkciji potreba gostiju hotela, povezuje u jedinstvenu funkcionalno-gospodarsku cjelinu
9. *građevna čestica turističkog naselja* je površina zemljišta kojom se sve pojedinačne sastavnice turističkog naselja uključujući i sadržaje koji su smješteni ili osmišljeni na tom zemljištu kao trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda turističkog naselja ili je u funkciji potreba gostiju, povezuje u jedinstvenu funkcionalno-gospodarsku cjelinu
10. *granica obuhvata kampa* podrazumijeva prostor katastarskih čestica na kojima su izgrađene građevine u kampu, označena mjesta za kampiranje, izgrađene interne prometnice, komunalna infrastruktura te druge sastavnice kampa koje služe pružanju ugostiteljsko turističkih usluga u kampu
11. *preostalo turističko zemljište* je građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno građevnom česticom hotela, turističkog naselja ili nije obuhvaćeno granicama kampa na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) mu je utvrđena ugostiteljsko-turistička namjena
12. *dijelovi kampa* su građevine i zemljište u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovoga Zakona su vlasništvo trgovačkog društva i

turističko zemljište u kampu koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovoga Zakona je vlasništvo Republike Hrvatske, a formirani su geodetskim elaboratom u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, sukladno odredbama ovoga Zakona

13. *trgovačko društvo* je trgovačko društvo koje obavlja ugostiteljsko-turističko i/ili drugu gospodarsku djelatnost, nastalo pretvorbom društvenog poduzeća - nositelja prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) i drugim aktima te trgovačko društvo koje je nastalo statusnom promjenom tog društva, kao i trgovačko društvo kojemu je u temeljni kapital unesena građevina gospodarske namjene izgrađena na neprocijenjenom građevinskom zemljištu te trgovačko društvo čiji je osnivač trgovačko društvo koje je provelo pretvorbu temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99)
14. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za državnu imovinu
15. *ministar* je ministar državne imovine.

(2) Izrazi koji se koriste u ovom Zakonu, a imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Primjena Zakona

Članak 3.

(1) Na postupke rješavanja imovinskopravnih i drugih odnosa na neprocijenjenom građevinskom zemljištu primjenjuju se odredbe ovoga Zakona i zakona kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) U svim postupcima koji se vode temeljem ovoga Zakona Republiku Hrvatsku zastupa državno odvjetništvo.

II. IDENTIFIKACIJA NEPROCIJENJENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I UREĐENJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA

1. Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

*Vlasništvo na turističkom zemljištu na kojemu
su izgrađeni hoteli i turistička naselja*

Članak 4.

(1) Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

(2) Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio katastarske čestice na kojoj je

izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna katastarska čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine, zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljištu tlocrtne površine ispod građevine pri čemu se položaj procijenjenog zemljišta utvrđuje tako da s građevinom i zemljištem tlocrtne površine ispod građevine čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu.

(3) Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te koje, pored zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta, služi za redovitu uporabu tih građevina, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave.

(4) Preostalo turističko zemljište vlasništvo je Republike Hrvatske.

*Izuzimanje turističkog zemljišta na kojemu
su izgrađeni hoteli i turistička naselja od prava na povrat*

Članak 5.

Zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19 i 98/19), koje s građevinom čini jedinstvenu poslovno-funkcionalno-tehnološku cjelinu u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona i ne vraća se u vlasništvo ovlaštenicima naknade.

*Identifikacija turističkog zemljišta na kojemu
su izgrađeni hoteli i turistička naselja*

Članak 6.

(1) U smislu ovoga Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu hotela čini zemljište na kojemu su, pored hotela, izgrađene i građevine u funkciji hotela ili su na njemu smješteni ili osmišljeni trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju hotela.

(2) U smislu ovoga Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu turističkog naselja čini zemljište na kojemu su izgrađene sve sastavnice turističkog naselja kao složene građevine uključujući i zemljište na kojemu su izgrađeni i/ili na kojemu su smješteni ili trajno osmišljeni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju turističkog naselja.

(3) Oblik i površina zemljišta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka kao građevna čestica, utvrđuje se rješenjem upravnog tijela nadležnog za prostorno uređenje temeljem zakona kojim se uređuju pitanja prostornog uređenja, a prema prijedlogu građevne čestice izrađenog na geodetskoj situaciji stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu na kojoj se određuje oblik i veličina građevne čestice u skladu s ovim Zakonom.

(4) Temeljem rješenja iz stavka 3. ovoga članka izrađuje se geodetski elaborat radi provedbe istog u katastru i zemljišnoj knjizi.

(5) Zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovoga članka podnosi trgovačko društvo u roku od 180 dana od dana ishoda potvrde o usklađenosti iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona.

(6) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovoga članka dužno je o tome bez odgađanja obavijestiti jedinicu lokalne samouprave.

(7) U slučaju iz stavka 6. ovoga članka zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovoga članka podnosi jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva u narednom roku od 180 dana.

Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva

Članak 7.

(1) Prije podnošenja zahtjeva iz članka 6. stavka 5. ovoga Zakona trgovačko društvo putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova po posebnom zakonu, izrađuje geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica turističkog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva.

(2) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka izrađuje se u skladu s uvjerenjem, odnosno rješenjem Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenjem odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), u skladu s člankom 4. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona.

(3) Usklađenost geodetskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovoga članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije javnom ispravom o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju.

(4) Trgovačko društvo dužno je u roku od 270 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona izraditi geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka i dostaviti ga tijelu iz stavka 3. ovoga članka na potvrdu usklađenosti.

(5) Ako Trgovačko društvo ne postupi sukladno odredbama stavaka 1., 3. i 4. ovoga članka dužno je o tome bez odgađanja obavijestiti jedinicu lokalne samouprave.

(6) U slučaju iz stavka 5. ovoga članka geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka izrađuje jedinica lokalne samouprave putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova po posebnom zakonu o trošku trgovačkog društva.

(7) Izvješća koja su, sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja izrade geodetskog elaborata, sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovoga članka potpisuju trgovačko društvo i jedinica lokalne samouprave, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.

*Donošenje rješenja o utvrđenju prava vlasništva na turističkom zemljištu
na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja*

Članak 8.

(1) Na zahtjev osobe koja ima pravni interes s priloženim ispravama iz članka 6. i 7. ovoga Zakona, Ministarstvo donosi rješenje kojim se utvrđuje:

- turističko zemljište iz članka 4. stavaka 1. i 2. kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva
- turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona kao predmet prava vlasništva jedinice lokalne samouprave
- preostalo turističko zemljište iz članka 4. stavka 4. ovoga Zakona kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske.

(2) Ministarstvo u postupku iz stavka 1. ovoga članka rješava i sva prethodna pravna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu upravnu stvar, osim utvrđivanja granice pomorskog dobra, a stranke u tom postupku su svi uknjiženi vlasnici u zemljišnoj knjizi i svi posjednici upisani u katastru zemljišta-nekretnina.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka sadrži odredbu da su osobe navedene u tom stavku stvarni vlasnici tog zemljišta te nalog općinskom sudu nadležnom za postupanje u zemljišnoknjižnim predmetima za njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi.

(4) Temeljem rješenja iz stavka 1. ovoga članka općinski sud iz stavka 3. ovoga članka provodi uknjižbu prava vlasništva u korist osoba iz stavka 1. ovoga članka bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane osobe dužne su to trpjeti.

(5) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

(6) Upravni spor iz stavka 5. ovoga članka je spor pune jurisdikcije.

(7) Ako osoba iz stavka 1. ovoga članka u propisanom roku ne podnese zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 1. ovoga članka, Ministarstvo po službenoj dužnosti, u ime Republike Hrvatske donosi rješenje, a turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona utvrđuje se kao vlasništvo Republike Hrvatske.

*Uređenje odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva
na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja*

Članak 9.

(1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona trgovačko društvo ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona, određenog na način iz članka 6. stavka 3. ovoga Zakona.

(2) Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 60 dana od dana donošenja izvršnog rješenja iz članka 8. ovoga Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu turističkog zemljišta u njezinom vlasništvu u pisanom obliku.

- (3) Ugovor o zakupu sklapa se na rok od 50 godina.
- (4) Ugovor o zakupu ne može se jednostrano raskinuti ako trgovačko društvo kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost i ako uredno plaća zakupninu.
- (5) Bitne odredbe ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka propisuju se uredbom iz članka 10. stavka 2. ovoga Zakona, a sadržavaju i odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegovoga raskida.
- (6) Trgovačko društvo ne može turističko zemljište iz stavka 1. ovoga članka dati u podzakup, osim u slučaju ako trgovačko društvo daje (ili je već dalo) u zakup hotel i/ili turističko naselje kao tehnološku i funkcionalnu cjelinu, ali s trećom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti na turističkom zemljištu kojima se upotpunjuje turistička ponuda hotela i/ili turističkog naselja.
- (7) Ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona temeljem akta za provedbu prostornog plana izgradilo građevinu ili ju je ozakonilo sukladno posebnom propisu kojim je uređeno pitanje ozakonjena nezakonito izgrađenih građevina, postupit će sukladno članku 7. stavku 1. ovoga Zakona.
- (8) Na zahtjev trgovačkog društva jedinica lokalne samouprave dužna je na zemljištu iz stavka 7. ovoga članka osnovati pravo građenja na rok iz stavka 3. ovoga članka, uz naknadu u visini ugovorene zakupnine ili mu to zemljište prodati po tržišnoj cijeni.

*Određivanje naknade za turističko zemljište na kojemu
su izgrađeni hoteli i turistička naselja*

Članak 10.

- (1) Za turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona trgovačko društvo dužno je plaćati zakupninu.
- (2) Jedinični iznos i način plaćanja zakupnine iz stavka 1. ovoga članka određuju predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave u okvirima raspona iznosa zakupnine koji Vlada Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Vlada) propisuje uredbom.
- (3) Jedinični iznos zakupnine usklađuje se svakih tri godine s promjenama cijena na tržištu građevinskog zemljišta turističke namjene.
- (4) Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana donošenja uredbe iz stavka 2. ovoga članka donijeti akt iz stavka 2. ovoga članka.
- (5) Ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku jedinica lokalne samouprave ovlaštena je obračunavati i izdavanjem računa zahtijevati isplatu zakupnine na način propisan ovim člankom.

Uređenje imovinskopravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

Članak 11.

(1) Trgovačko društvo u svako doba može jedinici lokalne samouprave podnijeti zahtjev za kupnju turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakon bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog od jedinice lokalne samouprave sukladno propisima kojima se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

(2) U vrijednost predmeta prodaje neće se procijeniti građevine koje je trgovačko društvo izgradilo nakon završenog postupka pretvorbe i privatizacije temeljem akta za provedbu prostornih planova i/ili ozakonilo temeljem propisa o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

(3) Jedinica lokalne samouprave obavještava trgovačko društvo o svojoj odluci po zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 90 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka.

Raspodjela prihoda od turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

Članak 12.

(1) Zakupnina i kupoprodajna cijena turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona dijeli se na način da:

- 40 % pripada jedinici lokalne samouprave i uplaćuje se u njezin proračun
- 20 % pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalazi jedinica lokalne samouprave i uplaćuje se na njezin račun
- 40 % uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

(2) Sredstva iz stavka 1. podstavaka 1. i 2. ovoga članka koriste se u skladu s odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15), a sredstva iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

Rješavanje odnosa na pomorskom dobru

Članak 13.

Ako se hotel, turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja nalazi na pomorskom dobru, pitanja uređenja međusobnih odnosa između tijela nadležnog za upravljanje pomorskim dobrom i trgovačkog društva koje upravlja hotelom i/ili turističkim naseljem, uređuju se sukladno zakonu kojim je uređeno pitanje pomorskog dobra.

2. Preostalo turističko zemljište

Upravljanje i raspolaganje preostalim turističkim zemljištem

Članak 14.

(1) Preostalim turističkim zemljištem iz članka 4. stavka 4. ovoga Zakona upravlja i raspolaže Ministarstvo u skladu s zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) U slučaju otuđenja ili opterećenja zemljišta iz stavka 1. ovoga članka kupoprodajna cijena i/ili naknada prihod je državnog proračuna.

3. Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni kampovi

Upravnopravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp

Članak 15.

(1) U smislu ovoga Zakona, za kampove koji su izgrađeni do dana stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) i koji su predmet ovoga Zakona, smatra se da su izgrađeni temeljem pravomoćnog akta za provedbu prostornih planova te da je izdana uporabna dozvola.

(2) Stupanjem na snagu ovoga Zakona za sva zemljišta i građevine u kampu koja su predmet ovoga Zakona, a koja nisu planirana važećim prostornim planom, smatra se da je u postupcima izmjena i dopuna ili izrade novih prostornih planova prema posebnom zakonu iz područja prostornog uređenja podnesen zahtjev u svrhu provedbe postupka izrade i donošenja tog plana u cilju zadržavanja i planiranja njihove osnovne namjene.

(3) U smislu ovoga Zakona pod prostorom kampa smatra se sve zemljište koje se na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) nalazilo u granicama kampa.

(4) Svi akti za provedbu prostornih planova kojima se određuje obuhvat zahvata u prostoru kampa i/ili se utvrđuje građevna čestica građevine u kampu, izdat će se pozivom na ovaj Zakon.

Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu

Članak 16.

(1) Suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na kampu osnovana temeljem članka 6. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), upisana u zemljišnu knjigu ili ne, ovim se Zakonom razvrgava na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta tlocrtno površine ispod građevina kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu trgovačkog društva), a Republika Hrvatska postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost

društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu Republike Hrvatske).

(2) Neovisno o vlasničkopravnom statusu iz stavka 1. ovoga članka zemljište u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19) koje s građevinama u kampu čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelinu u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona i ne vraća se u vlasništvo ovlašteniku naknade.

Identifikacija obuhvata kampa, dijelova kampa i vlasnika

Članak 17.

(1) Obuhvat kampa, procijenjeni i neprocijenjeni dijelovi kampa i vlasnici u kampu utvrđuju se rješenjem.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka donosi Ministarstvo.

Prethodni postupak radi identifikacije kampa

Članak 18.

(1) U svrhu utvrđivanja obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te u svrhu razvrgnuća suvlasništva s Republikom Hrvatskom na kampu trgovačko društvo, putem osobe koja je posebnim zakonom ovlaštena za obavljanje stručnih geodetskih poslova, izrađuje geodetski elaborat.

(2) Geodetski elaborat izrađuje se temeljem:

- Geodetske situacije stvarnog stanja terena u položajnom i visinskom smislu granica obuhvata kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10)
- uvjerenja odnosno rješenja Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenja odnosno rješenja njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00).

(3) Sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovoga članka je popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa.

(4) Usklađenost geodetskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje Ministarstvo.

(5) Usklađenost geodetskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. podstavka 2. ovoga članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenih poduzeća i privatizacije trgovačkih društva javnom ispravom o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju.

(6) Izvješća koja su, sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja izrade geodetskog elaborata, sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovoga članka potpisuju trgovačko društvo i Ministarstvo, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.

Zahtjev za donošenje rješenja

Članak 19.

(1) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 17. ovoga Zakona podnosi trgovačko društvo.

(2) Zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka prilaže se:

- geodetska situacija stvarnog stanja obuhvata kampa iz članka 18. stavka 2. podstavka 1. ovoga Zakona
- geodetski elaborat iz članka 18. stavka 1. ovoga Zakona
- uvjerenje odnosno rješenje iz članka 18. stavka 2. podstavka 2. ovoga Zakona.

(3) Troškove izrade i pribavljanja dokumentacije iz stavka 2. ovoga članka snosi trgovačko društvo. Nakon izvršnosti rješenja za 1/2 tih troškova umanjit će dug društva iz članka 41. ovoga Zakona.

(4) Ako trgovačko društvo u propisanom roku ne podnese zahtjev za donošenje rješenja iz članka 17. ovoga Zakona, dokumentaciju iz stavka 2. ovoga članka pribavlja Ministarstvo na teret trgovačkog društva i donosi rješenje po službenoj dužnosti.

Donošenje rješenja o identifikaciji kampa i utvrđivanju prava vlasništva u kampu

Članak 20.

(1) Rješenjem iz članka 17. ovoga Zakona utvrđuje se katastarske čestice koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva, katastarske čestice koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, potvrđuje se da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tih katastarskih čestica i daje nalog općinskom sudu nadležnom za postupanje u zemljišnoknjižnim predmetima za provedbu rješenja u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona na pojedinim katastarskim česticama u obuhvatu granica kampa kao vlasnik upisana treća osoba, Ministarstvo u ovom postupku utvrđuje činjenice, rješava sva druga prethodna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu stvar, osim utvrđivanja granice pomorskog dobra te utvrđuje stvarnog vlasnika tih katastarskih čestica.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka isprave i dokaze u svrhu rješavanja prethodnih pitanja pribavlja Ministarstvo po službenoj dužnosti, a stranke u postupku su svi uknjiženi vlasnici u zemljišnoj knjizi i svi posjednici upisani u katastru zemljišta-nekretnina.

(4) Općinski sud iz stavka 1. ovoga članka na temelju rješenja iz članka 17. ovoga Zakona provodi uknjižbu prava vlasništva u korist osoba određenih rješenjem bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane treće osobe dužne su to trpjeti.

(5) Protiv rješenja iz članka 17. ovoga članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

(6) Upravni spor iz stavka 5. ovoga članka je spor pune jurisdikcije.

Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu

Članak 21.

(1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona trgovačko društvo ima pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Trgovačko društvo dužno je u kampu obavljati ugostiteljsko-turističku djelatnost u skladu s posebnim zakonom.

(3) Ministarstvo je dužno u roku od 60 dana od dana donošenja rješenja iz članka 17. ovoga Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske u pisanom obliku.

(4) Ugovor o zakupu sklapa se na rok od 50 godina.

(5) Bitne odredbe ugovora o zakupu iz stavka 3. ovoga članka propisuju se uredbom iz članka 22. stavka 2. ovoga Zakona, a sadrži i odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegovoga raskida.

(6) Ugovor o zakupu ne može se jednostrano raskinuti ako trgovačko društvo kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost i ako uredno plaća zakupninu.

(7) Trgovačko društvo ne može predmet ugovora o zakupu dati u podzakup, ali s trećom pravnom i/ili fizičkom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti kojima se upotpunjuje i/ili obogaćuje ponuda sadržaja u kampu.

(8) Ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 3. ovoga članka, Ministarstvo obračunava zakupninu u iznosu iz članka 22. ovoga Zakona i izdavanjem računa zahtijeva plaćanje iste.

*Određivanje naknade za turističko zemljište u kampu***Članak 22.**

(1) Trgovačko društvo iz članka 21. ovoga Zakona dužno je za dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske plaćati zakupninu.

(2) Početni iznos jedinične cijene zakupnine za nekretnine iz stavka 1. ovoga članka, način i rokove plaćanja te ostale orijentacijske kriterije za utvrđivanje i obračun zakupnine propisuje Vlada uredbom.

(3) Početni iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 2. ovoga članka korigira se koeficijentom ekonomske isplativosti po županijama i to:

- za kamp u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji koeficijentom 1
- za kamp u Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji koeficijentom 0,9
- za kamp u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji koeficijentom 0,8
- za kamp u Ličko-senjskoj županiji, kontinentalnim županijama i na otocima koeficijentom 0,7.

(4) Za kampove koji su temeljem rješenja nadležnog tijela kategorizirani s četiri zvjezdice iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 3. ovoga članka umanjuje se za 5 %, a za kampove koji su kategorizirani s pet zvjezdica umanjuje se za 10 %.

Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u slučaju izgradnje u kampu i u slučaju proširenja obuhvata kampa

Članak 23.

(1) Ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovoga Zakona na dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske izgradilo građevinu temeljem akta za provedbu prostornih planova ili ju je ozakonilo temeljem propisa o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ili namjerava graditi novu građevinu, na novoformiranoj građevnoj čestici osnova se pravo građenja ili je trgovačko društvo otkupljuje.

(2) Građevna čestica građevine iz stavaka 1. ovoga članka utvrđuje se kao tlocrtna površina zemljišta ispod građevine.

(3) Pravo građenja iz stavaka 1. ovoga članka osniva se do isteka roka iz članka 20. stavka 4. ovoga Zakona uz naknada u visini ugovorene zakupnine po m² zemljišta godišnje.

(4) Ako trgovačko društvo zatraži kupnju građevne čestice iz stavaka 1. ovoga članka ista mu se prodaje bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

*Rješavanje odnosa na pomorskom dobru***Članak 24.**

Ako se kampa ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, na uređivanje odnosa između tijela nadležnog za upravljanje pomorskim dobrom i trgovačkog društva primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređeno pitanje upravljanja pomorskim dobrom.

*Uređenje imovinskopravnih odnosa između
Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu***Članak 25.**

(1) Republika Hrvatska može dijelove kampa u svom vlasništvu prodati trgovačkom društvu bez provođenja postupka javnog nadmetanja i/ili postupka javnog prikupljanja ponuda, po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka u vrijednost predmeta prodaje neće se procijeniti građevine koje je trgovačko društvo izgradilo nakon završenog postupka pretvorbe i privatizacije temeljem akta za provedbu prostornih planova i/ili ozakonilo temeljem propisa o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

(3) Republika Hrvatska može, u svrhu proširenja obuhvata kampa, raspolagati zemljištem u svom vlasništvu bez provođenja postupka javnog nadmetanja i/ili postupka javnog prikupljanja ponuda, davanjem u zakup trgovačkom društvu po uvjetima propisanim ovim Zakonom ili prodajom po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

*Pretpostavke za provođenje postupka izvlaštenja***Članak 26.**

(1) Ako trgovačko društvo ne plaća račune za zakupninu kad ugovor o zakupu nije sklopljen u pisanom obliku krivnjom zakupnika ili izričito izjavi da ne želi pravni položaj zakupnika iz članka 21. stavka 1. ovoga Zakona, ili se ugovor o zakupu iz članka 21. stavka 3. ovoga Zakona raskine krivnjom zakupnika, smatra se da postoji zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo tim kampom raspolaže sukladno zakonu kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(3) Ako se postupak raspolaganja iz stavka 2. ovoga članka provodi radi sklapanja ugovora o zakupu, jedinični iznos zakupnine iz članka 22. ovoga Zakona utvrđuje se kao početni iznos zakupnine.

*Raspodjela prihoda od turističkog zemljišta u kampu***Članak 27.**

(1) Prihodi od zakupa dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i kupoprodajne cijene, u slučaju prodaje tih dijelova kampa, dijeli se na način da:

- 30 % pripada Republici Hrvatskoj i uplaćuje se u državni proračun
- 20 % pripada jedinicama lokalne samouprave na čijem se području nalazi kamp i uplaćuje se u njezin proračun
- 10 % pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi kamp i uplaćuje se u njezin proračun
- 40 % uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

(2) Sredstva iz stavka 1. podstavaka 1., 2. i 3. ovoga članka koriste se u skladu s odredbama Zakona o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15), a sredstva iz stavka 1. podstavka 4. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

4. Ostalo građevinsko zemljište*Pravo vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu***Članak 28.**

(1) Ostalo građevinsko zemljište, odnosno građevina čija vrijednost nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), vlasništvo je Republike Hrvatske.

(2) Ostalo građevinsko zemljište, odnosno građevina čija je vrijednost je u dijelu procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno čija je vrijednost u dijelu unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva.

(3) Ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjena samo građevina trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

(4) Ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjen samo dio građevine Republika Hrvatska i trgovačko društvo suvlasnici su građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

*Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu***Članak 29.**

(1) Suvlasnička zajednica iz članka 28. stavka 2. ovoga Zakona razvrjava se na način propisan ovim Zakonom.

(2) Ako je zgrada koja je procijenjena ili djelomično procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, a po površini i drugim kriterijima u skladu s posebnom propisom predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrjava se isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđuje se procjenom vrijednosti tog dijela u skladu s posebnim propisima kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

(4) Ako je zgrada koja je procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, a to zemljište po površini i kriterijima u skladu s posebnom propisom kojim je uređeno područje prostornog uređenja je površine veće od zemljišta nužnog za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrjava se na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevine, procijenjenog zemljišta i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine na koje se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatska postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

*Prethodni postupak radi utvrđenja prava vlasništva
na neprocijenjenom građevinskom zemljištu*

Članak 30.

(1) Radi uknjižbe prava vlasništva u skladu s člankom 29. stavkom 4. ovoga Zakona trgovačko društvo putem osobe koja je posebnim zakonom ovlaštena za obavljanje stručnih geodetskih poslova, u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona izrađuje geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica procijenjenog zemljišta .

(2) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka izrađuje se temeljem uvjerenja odnosno rješenja Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenja odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) u skladu s člankom 28. ovoga Zakona.

(3) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka sadrži popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim nekretninama i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim nekretninama.

(4) Usklađenost geodetskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovoga članka prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije javnom ispravom o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju.

(5) Izvješća koja su, sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja izrade geodetskog elaborata sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovoga članka, potpisuju trgovačko društvo i Ministarstvo, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.

*Donošenje rješenja radi utvrđenja prava vlasništva
na neprocijenjenom građevinskom zemljištu*

Članak 31.

(1) Vlasništvo Republike Hrvatske i trgovačkog društva na katastarskim česticama iz članka 30. stavka 3. ovoga Zakona utvrđuje se rješenjem.

(2) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka donosi Ministarstvo na zahtjev trgovačkog društva.

(3) U postupku iz stavka 1. ovoga članka rješavaju se i sva prethodna pravna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu stvar, a stranke u postupku su svi uknjiženi vlasnici u zemljišnoj knjizi i svi posjednici upisani u katastru zemljišta-nekretnina.

(4) Rješenjem iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se da su Republika Hrvatska i trgovačko društvo stvarni vlasnici tih nekretnina i daje se nalog općinskom sudu nadležnom za postupanje u zemljišnoknjižnim stvarima za njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi.

(5) Sud iz stavka 4. ovoga članka na temelju rješenja iz stavka 1. ovoga članka provodi uknjižbu prava vlasništva u korist osoba iz stavka 4. ovoga članka bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane treće osobe dužne su to trpjeti.

(6) Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

(7) Upravni spor iz stavka 6. ovoga članka je spor pune jurisdikcije.

(8) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 1. ovoga članka, dokumentaciju iz članka 30. ovoga Zakona pribavlja Ministarstvo na teret trgovačkog društva i donosi rješenje po službenoj dužnosti.

Upravljanje i raspolaganje ostalim građevinskim zemljištem

Članak 32.

(1) Ostalim građevinskim zemljištem upravlja i raspolaže Ministarstvo u skladu sa zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka Ministarstvo će trgovačkom društvu na njegov zahtjev prodati dio ostalog građevinskog zemljišta ako je na njemu aktom nadležnog upravnog

tijela utvrđena građevna čestica kao zemljište nužno za redovitu uporabu građevine koja je procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koja je unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) bez provođenja postupka javnog natječaja i po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka kupoprodajna cijena prihod je državnog proračuna.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Uređenje odnosa u kampu na kojemu je utvrđen omjer suvlasništva

Članak 33.

Ako je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona između Republike Hrvatske i trgovačkog društva utvrđen omjer suvlasništva u kampu sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), a nije sklopljen ugovor o koncesiji sukladno članku 8. tog Zakona neće se primijeniti odredba članka 16. stavka 1. ovoga Zakona, a na odnose između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu odgovarajuće će se primijeniti odredbe članaka 21. do 26. ovoga Zakona.

Započeti postupci za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima

Članak 34.

(1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, obustavljaju se postupci po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije donesen izvršni upravni akt o dodjeli koncesije.

(2) Rješenje o obustavi postupka za dobivanje koncesije donosi Ministarstvo turizma.

(3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

(4) Na dan izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo će od Ministarstva turizma preuzeti dokumentaciju zatečenu u predmetima po zahtjevima trgovačkih društava za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampu.

(5) Ugovori o koncesiji sklopljeni temeljem članka 14. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) ostaju na snazi.

(6) Podnositelj zahtjeva za dobivanje koncesije iz stavka 1. ovoga članka nastaviti će obavljati ugostiteljsko-turističku djelatnost u kampu kao zakupnik, sukladno članku 20. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona.

*Započeti postupci za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu
na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje*

Članak 35.

- (1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona, obustavljaju se postupci po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 21. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije donesen izvršni upravni akt o dodjeli koncesije.
- (2) Rješenje o obustavi postupka donosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave kojemu je predan zahtjev za dobivanje koncesije.
- (3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka dopuštena je žalba drugostupanjskom tijelu.
- (4) Na dan izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovoga članka nadležno upravno tijelo vratit će podnositelju zahtjeva originalnu dokumentaciju zatečenu u predmetu po zahtjevu za dodjelu koncesije.
- (5) Ugovori o koncesiji sklopljeni u postupku temeljem zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka ostaju na snazi.

*Započeti postupci za donošenje rješenja o utvrđenju
katastarskih čestica procijenjenog zemljišta*

Članak 36.

- (1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obustavljaju se postupci za donošenje rješenja temeljem članka 27. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije doneseno izvršno rješenje o utvrđivanju oblika i veličine katastarskih čestica iz članaka 18., 19., 24. i 25. tog Zakona.
- (2) Rješenje o obustavi postupka donosi upravno tijelo nadležno za poslove prostornoga uređenja kojemu je predan zahtjev iz stavka 1. ovoga članka.
- (3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka dopuštena je žalba drugostupanjskom tijelu.
- (4) Na dan izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovoga članka nadležno upravno tijelo vratit će podnositelju zahtjeva originalnu dokumentaciju zatečenu u predmetu po zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka.
- (5) Ako je u postupku po zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka doneseno izvršno rješenje, isto ostaje na snazi.

*Započeti postupci za donošenje rješenja o utvrđenju prava vlasništva
na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje*

Članak 37.

(1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona obustavljaju se postupci za donošenje rješenja temeljem članka 28. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije doneseno izvršno rješenje.

(2) Rješenje o obustavi postupka iz stavka 1. ovoga članka donosi upravno tijelo nadležno za imovinskopravne poslove kojemu je predan zahtjev iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Protiv rješenja iz stavka 2. ovoga članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

(4) Na dan izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovoga članka nadležno upravno tijelo iz stavka 2. ovoga članka originalnu dokumentaciju zatečenu u predmetu po zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka dostavit će Ministarstvu.

*Način obračuna zakupnine za turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli
i turističko naselje u razdoblju do donošenja rješenja iz članka 8. ovoga Zakona*

Članak 38.

(1) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona do dana donošenja rješenja iz članka 8. ovoga Zakona jedinica lokalne samouprave obračunava trgovačkom društvu zakupninu za zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona prema površini tog zemljišta u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Zakupnina iz stavka 1. ovoga članka obračunava se po jediničnom iznosu zakupnine iz članka 10. stavka 2. ovoga Zakona.

(3) Ako se rješenjem iz članka 8. ovoga Zakona utvrdi drugačija površina zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona u odnosu na površinu za koju je obračunavana zakupnina do dana donošenja navedenog rješenja, obračunat će se razlika zakupnine.

*Način obračuna razlike koncesijske naknade na turističkom zemljištu
na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje*

Članak 39.

(1) Površina turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona za koju se rješenjem iz članka 8. ovoga Zakona utvrdi da je predmet prava vlasništva jedinice lokalne samouprave, je površina turističkog zemljišta u odnosu na koju je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije prema članku 21. stavku 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10).

(2) Jedinica lokalne samouprave obračunava koncesijsku naknadu za zemljište iz stavka 1. ovoga članka od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu

ovoga Zakona i to tako što stalni dio koncesijske naknade obračunava množenjem zauzete površine zemljišta s jediničnim iznosom cijene od 2,00 kuna/m², a promjenljivi dio primjenom sljedeće formule za izračun: promjenljivi dio koncesijske naknade = početni iznos promjenljivog dijela puta površina zemljišta koja se daje u koncesiju puta „hot“ podijeljeno s ukupnom površinom zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost.

Početni iznos promjenljivog dijela koncesijske naknade iznosi 0,5 % prihoda trgovačkog društva u hotelu i/ili turističkom naselju u protekloj godini; „hot“ je koeficijent koji iznosi 1,00 za hotele i/ili turistička naselja koji su otvoreni od 0-150 godišnje, 0,8 za hotele i/ili turistička naselja koji su otvoreni od 151-240 dana godišnje, 0,6 za hotele i/ili turistička naselja koji su otvoreni od 241-300 dana godišnje i 0,4 za hotele i/ili turistička naselja koji su otvoreni od 301-365 dana godišnje; ukupna površina zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost predstavlja zbroj površina zemljišta koje se daje u koncesiju, zemljišta ispod građevine–zemljišta tlocrtna površine i dijela procijenjenog zemljišta na kojem je izgrađena građevina, a za koje u postupku pretvorbe nije formirana posebna katastarska čestica.

(3) Ako se utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta prema rješenju iz članka 8. ovoga Zakona u odnosu na površinu turističkog zemljišta prema kojoj je jedinica lokalne samouprave obračunavala koncesijsku naknadu, trgovačko društvo dužno je platiti razliku, odnosno ima pravo zahtijevati povrat preplaćene koncesijske naknade.

(4) Ako se temeljem obračuna iz stavka 2. ovoga članka utvrdi dug trgovačkog društva, društvo ga može izmiriti u tri jednaka godišnja obroka, a ako se utvrdi potraživanje trgovačkog društva, isto će se namiriti sukcesivno, umanjnjem zakupnine iz članka 10. ovoga Zakona.

*Način obračuna zakupnine za turističko zemljištu u kampovima
do donošenja rješenja iz članka 17. ovoga Zakona*

Članak 40.

(1) Od dana stupanja na snagu ovoga Zakona do dana donošenja rješenja iz članka 17. ovoga Zakona Ministarstvo trgovačkim društvima obračunava zakupninu za dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske prema površini kampa u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Zakupnina iz stavka 1. ovoga članka obračunava se po jediničnom iznosu zakupnine utvrđene uredbom iz članka 22. ovoga Zakona.

(3) Ako se rješenjem iz članka 17. ovoga Zakona utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta u kampu u odnosu na površinu zemljišta prema kojoj je obračunavana zakupnina od dana stupanja na snagu ovoga Zakona obračunat će se razlika zakupnine.

*Način obračuna razlike koncesijske naknade
na turističkom zemljištu u kampovima*

Članak 41.

(1) Površina zemljišta u kampu za koju se rješenjem iz članka 17. ovoga Zakona utvrdi da je predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, utvrđuje se kao površina turističkog zemljišta u kampu u odnosu na koju je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije prema

članku 8. stavku 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10).

(2) Koncesijska naknada iz članka 8. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) obračunava se od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovoga Zakona i to tako što se stalni dio koncesijske naknade obračunava množenjem površine zemljišta iz stavka 1. ovoga članka s jediničnim iznosom cijene od 3,00 kuna/m², a promjenljivi dio primjenom sljedeće formule za izračun: $\text{kamp I. puta kamp II. puta } 2\% \text{ prihoda kampa puta zauzeti m}^2 \text{ podijeljeno s cjelokupnom površinom kampa.}$

Kamp I. je koeficijent opremljenosti kampa koji za kamp s pet zvjezdica iznosi 0,25, za kamp s četiri zvjezdice 0,50, za kamp s tri zvjezdice 0,75 i za kamp s dvije zvjezdice 1,00.

Kamp II. je koeficijent indeksa razvijenosti grada ili općine u kojoj se kamp nalazi i računa se posebno za svaku godinu uzimajući u obzir skupinu razvijenosti u koju su grad ili općina svrstani u godini kada su prihodi ostvareni te raspodjelu koeficijenta koji je u razdoblju od 2011. do 2017. godine iznosio: 0,5 za kampove u općinama i gradovima koji imaju indeks razvijenosti I., koeficijent 0,6 za kampove u općinama i gradovima koji imaju indeks razvijenosti II., koeficijent 0,7 za kampove u općinama i gradovima koji imaju indeks razvijenosti III., koeficijent 0,9 za kampove u općinama i gradovima koji imaju indeks razvijenosti IV., i koeficijent 1,0 za kampove u općinama i gradovima koji imaju indeks razvijenosti V., a u razdoblju od 2018 na dalje: koeficijent 0,5 za kampove u općinama i gradovima koji imaju indeks razvijenosti I., II., III., IV., koeficijent 0,6 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti V., koeficijent 0,7 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti VI., koeficijent 0,9 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti VII. i koeficijent 1,00 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti VIII.

(3) Ako se rješenjem iz članka 17. ovoga Zakona utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta u kampu u odnosu na površinu zemljišta prema kojoj je Ministarstvo turizma obračunavalo koncesijsku naknadu, pa time i razlika u visini obračunane koncesijske naknade, trgovačko društvo dužno je platiti razliku koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno ima pravo zahtijevati povrat preplaćene koncesijske naknade.

(4) Ako se temeljem obračuna iz stavka 2. ovoga članka utvrdi dug trgovačkog društva, društvo ga može izmiriti u tri jednaka godišnja obroka, a ako se utvrdi potraživanje trgovačkog društva, isto će se namiriti sukcesivno, umanjnjem zakupnine iz članka 22. ovoga Zakona.

Primjena Zakona u slučaju zakašnjenja s podnošenjem zahtjeva za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje

Članak 42.

(1) Odredbe članaka 9. do 13. ovoga Zakona primjenjuju se i u slučaju ako je trgovačko društvo koje je temeljem članka 21. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) bilo ovlašteno podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje, a propustilo je zakonski rok za podnošenje zahtjeva ili je zahtjev podnijelo nakon isteka roka, uz uvjet da u propisanom roku provede sve radnje propisane u člancima 6., 7. i 8. ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka trgovačko društvo dužno je platiti naknadu u visini koncesijske naknade iz članka 39. ovoga Zakona kao da je zahtjev podnijelo u roku, počevši od 1. veljače 2011. godine.

(3) Ako trgovačko društvo ne postupi sukladno odredbi stavka 1 ovoga članka, rješenje iz članka 6. stavka 3. ovoga Zakona ishodit će jedinica lokalne samouprave i Ministarstvu podnijeti zahtjev za donošenje rješenja iz članka 8. ovoga Zakona.

*Primjena Zakona u slučaju zakašnjenja s podnošenjem zahtjeva
za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima*

Članak 43.

(1) Odredbe članaka 21. do 26. ovoga Zakona primjenjuju se i u slučaju ako je trgovačko društvo koje je temeljem članka 8. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) bilo ovlašteno podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, a propustilo je zakonski rok za podnošenje zahtjeva ili je zahtjev podnijelo nakon isteka roka uz uvjet da roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona Ministarstvu podnese zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa u kampu.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka trgovačko društvo dužno je platiti naknadu u visini koncesijske naknade sukladno članku 41. ovoga Zakona kao da je zahtjev podnijelo u roku, počevši od 1. veljače 2011. godine.

(3) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev u roku iz stavka 1. ovoga članka postupak propisan ovim Zakonom radi utvrđivanja dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske provest će Ministarstvo po službenoj dužnosti i dalje upravljati u skladu s ovim Zakonom i propisima kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Primjena Zakona u slučaju dugogodišnjeg posjeda kampa

Članak 44.

(1) Odredbe članaka 21. do 26. ovoga Zakona primjenjuju se i u slučaju ako je kamp u vlasništvu Republike Hrvatske u neprekinutom mirnom posjedu treće osobe duže od pet godina, kao i u slučaju ako se kao dio kampa kojim upravlja treća osoba koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, uz uvjet da treća osoba u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona Ministarstvu podnese zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa u kampu te uz uvjet da je podmirila naknadu Republici Hrvatskoj.

(2) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev u roku iz stavka 1. ovoga članka tim kampom dalje se upravlja u skladu propisima kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

*Primjena Zakona u slučaju kada kamp nema posjednika***Članak 45.**

(1) Kamp u vlasništvu ili predmnijevanom vlasništvu Republike Hrvatske ili kojim Republika Hrvatska upravlja temeljem posebnog zakona, koji na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nije ni u čijem posjedu niti se koristi za obavljanje ugostiteljsko-turističke djelatnosti, Ministarstvo može ponuditi u zakup ili prodaju u postupku javnog nadmetanja i/ili postupku javnog prikupljanja ponuda.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka na utvrđivanje početnog iznosa zakupnine i/ili početnog iznosa kupoprodajne cijene odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 25. ovoga Zakona.

*Primjena Zakona na ostale kampove u vlasništvu Republike Hrvatske***Članak 46.**

(1) Odredbe ovoga Zakona ne odnose se na trgovačko društvo kojemu je Republika Hrvatska osnivač ili je Republika Hrvatska jedan od osnivača zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili trgovačko društvo kćer navedenog društava, a koje društvo upravlja kampom u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem odluke Vlade ili akta tijela državne uprave ili ugovora sklopljenog s tim tijelom.

(2) Odredba stavka 1. ovoga članka odnosi se na trgovačko društvo iz tog stavka i u slučaju ako u kampu izravno obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost.

*Rok za podnošenje zahtjeva za donošenje rješenja***Članak 47.**

(1) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 8. ovoga Zakona podnosi se u roku od 24 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 17. ovoga Zakona podnosi se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 31. ovoga Zakona podnosi se u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

*Donošenje podzakonskih propisa***Članak 48.**

Vlada će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti uredbu iz članka 10. stavka 2. i članka 22. stavka 2. ovoga Zakona.

*Obveza provedbe naknadne procjene učinaka propisa***Članak 49.**

Ministarstvo će u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona provesti naknadnu procjenu učinaka ovoga Zakona.

*Prestanak važenja propisa***Članak 50.**

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti:

- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (Narodne novine, broj 12/11)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11)
- Uredba o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19).

*Stupanje na snagu Zakona***Članak 51.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

U postupku pretvorbe društvenih poduzeća koja su se bavila turističkom djelatnošću u temeljni kapital trgovačkih društava u pravilu nije procjenjivano zemljište na kojem su bili izgrađeni hoteli i drugi objekti u funkciji turizma već su samo bili procijenjeni objekti. Nakon postupka pretvorbe objekti su postali vlasništvo trgovačkih društava, a zemljište ispod objekata i oko objekata je postalo vlasništvo Republike Hrvatske.

Ukoliko su navedena društvena poduzeća bili korisnici kampova, tada u postupku pretvorbe u temeljni kapital u pravilu nisu bili procijenjeni kampovi u cijelosti, ili su objekti u kampovima bili procijenjeni u temeljni kapital društvenih poduzeća koji su radili pretvorbu u trgovačka društva, a zemljište u navedenim kampovima nije bilo procijenjeno.

U Republici Hrvatskoj danas postoji 76 kampova površine 14.100.000,00 m² koji su bili predmet pretvorbe društvenih poduzeća i u kojima su objekti procijenjeni, a zemljište ispod objekata i oko objekata nije.

I prilikom pretvorbe pojedinih društvenih poduzeća koja su se bavila drugom gospodarskom djelatnošću također se događalo da su bili procijenjeni objekti, a zemljište ispod objekata i oko objekata nije.

Posljedice navedenog su bile da su hotelsko-turistička trgovačka društva koristila nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja naknade, a takvih situacija ima i danas. Stoga su izostajale investicije, posebno zbog nemogućnosti dobivanja potrebne dokumentacije za gradnju zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa, a dolazilo je do degradacija turističkog proizvoda. Istodobno je stvorena negativna poslovna i investicijska klima.

Slijedom navedenog, a radi rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama u navedenim situacijama, Hrvatski sabor je 2010. godine donio Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10).

Zakonom iz 2010. godine određeno je da su zemljišta ispod hotela i objekata za turističku djelatnost koja su procijenjena u postupku pretvorbe u temeljni kapital trgovačkog društva također vlasništvo trgovačkog društva čime je ostvareno načelo jedinstva nekretnine (građevine i zemljišta na kojem je izgrađena).

Zakonom iz 2010. godine određeno je da je jedinica lokalne samouprave vlasnik zemljišta koje je na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bilo u prostornim planovima određeno za turističku namjenu i koje nije bilo procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe, a na navedenom zemljištu je bivše društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja.

Iako ne postoji točan podatak, procjenjuje se da je površina tog zemljišta više od šest milijuna m².

Zakon iz 2010. godine propisao je da se zemljištem koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe i koje je vlasništvo jedinice lokalne samouprave, jedinica lokalne samouprave može raspolagati (prodati ili dati u koncesiju ili osnovati pravo građenja) neposredno u korist navedenih trgovačkih društava po procijenjenoj vrijednosti ako ono služi za redovitu uporabu procijenjenih objekata.

Ako navedeno zemljište koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe i koje je vlasništvo jedinice lokalne samouprave ne služi za redovitu uporabu procijenjenih objekata, jedinica lokalne samouprave navedeno zemljište može jedino dati u koncesiju navedenim trgovačkim društvima, a vlasništvo može prenijeti isključivo Republici Hrvatskoj bez naknade.

Zakonom iz 2010. godine Republika Hrvatska utvrđena je vlasnikom zemljišta u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u temeljni kapital prilikom pretvorbe društvenog poduzeća.

U kampovima u kojima je dio zemljišta ili građevina procijenjen u vrijednost temeljnog kapitala trgovačkog društva, a dio nije procijenjen, utvrđen je titular prava vlasništva na način da je ex lege između Republike Hrvatske i trgovačkog društva uspostavljena suvlasnička zajednica. Time su stvorene pretpostavke za naplatu korištenja navedenog zemljišta.

Za zemljište na kojem je uspostavljena suvlasnička zajednica određeno je da će se razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevina utvrditi suvlasnički omjeri te da je moguće razvrgnuće suvlasničke zajednice na način da Republika Hrvatska isplati trgovačko društvo, a samo ako je trgovačko društvo većinski suvlasnik, ono može isplatiti Republiku Hrvatsku.

Zakonom iz 2010. godine je propisano da trgovačko društvo koje je suvlasnik kampa s Republikom Hrvatskom može podnijeti zahtjev za koncesiju na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske u tom kampu na rok od najdulje 50 godina i da će navedena koncesija, nakon utvrđivanja točnih suvlasničkih omjera, biti dana neposredno.

Kampovima koji su u cijelosti u vlasništvu Republike Hrvatske, Republika Hrvatska raspolaže bez ograničenja javnim natječajem.

Slijedom činjenice da su hoteli, drugi objekti za turističku djelatnost, a i kampovi često u prostoru izgrađeni i na dijelu pomorskog dobra koje je kao opće dobro izvan pravnog prometa, Zakonom iz 2010. godine propisano je pravo trgovačkom društvu podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na zauzetom pomorskom dobru sukladno odredbama propisa kojim se uređuje pomorsko dobro i morske luke, a u slučaju dodjele koncesije prihod se raspoređuje na isti način kao i prihodi od koncesije na turističkom zemljištu.

Zakon iz 2010. godine priznao je vlasništvo zemljišta ispod procijenjenih objekata i drugim trgovačkim društvima koja se ne bave turističkom djelatnošću, a u postupku pretvorbe im nije procijenjeno zemljište ispod procijenjenih objekata. Zemljište koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe takvih trgovačkih društava i koje je vlasništvo Republike Hrvatske, Republika Hrvatska može prodati neposredno u korist navedenih trgovačkih društava po tržišnoj vrijednosti ako ono služi za redovitu uporabu procijenjenih objekata.

Ostalim građevinskim zemljištem koje nije procijenjeno i čiji je vlasnik Republika Hrvatska, Republika Hrvatska raspolaže bez ograničenja putem javnog natječaja.

Rješenja Zakona iz 2010. godine nisu uspjela zaživjeti i proizvesti učinke u praksi.

Za zemljišta koja su postala vlasništvo jedinica lokalne samouprave jer su na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bila u prostornim planovima određena za turističku namjenu i koja nisu bila procijenjena u temeljeni kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe, a na kojima su bivša društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja postoji problem uknjižbe prava vlasništva u korist jedinica lokalne samouprave jer nije određen kriterij za obuhvat zemljišta koje je zakonom određeno kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave. Stoga upravna tijela državnih ureda u županijama nisu mogla donijeti akte kojima bi utvrdili obuhvat tog zemljišta, a bez tih akata jedinice lokalne samouprave se nisu mogle upisivati kao vlasnici navedenog zemljišta jer postoje mišljenja da je to cjelokupno zemljište kojemu je prostornim planom određena turistička namjena, ali postoje i druga mišljenja koja navode da su to isključivo zemljišnoknjižne čestice koje su prostornim planom određene za turističku namjenu, ali samo one čestice na kojima su izgrađeni objekti koji su procijenjeni u temeljeni kapital trgovačkih društava.

Što se tiče kampova, Zakonom iz 2010. godine su određene suvlasničke zajednice Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampovima, ali se temeljem navedenog Zakona nisu mogli utvrditi omjeri suvlasničke zajednice zbog nedostataka kriterija koji su potrebni za procjenu objekata i zemljišta.

Zakon iz 2010. godine propustio je detaljnije propisati kriterije temeljem kojih će se utvrđivati veličina suvlasničkih omjera (elaborati iz pretvorbe, stanje nekretnine na određeni dan, identifikacija procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa i sl.), propustio je odrediti koje tijelo je nadležno za provođenje postupka utvrđivanja suvlasničkih omjera. U uvjetima nejasnih kriterija za utvrđivanje omjera suvlasništva u kampovima, nisu provedeni potrebni postupci kao prethodno pitanje za sklapanje ugovora o koncesiji te, stoga nije sklopljen niti jedan ugovor o koncesiji. U tim uvjetima naknada za korištenje suvlasničkog dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske obračunava se za 50 % površine kampa s obzirom na zakonom utvrđenu predmnijevu jednakih suvlasničkih dijelova ako njihova veličina nije određena.

Posljedica navedenog je činjenica da još uvijek niti u jednom kampu nije utvrđen omjer suvlasništva između Republike Hrvatske i trgovačkog društva te stoga nije dana niti jedna koncesija jer se ne može utvrditi točna površina kampa koja se daje u koncesiju, a trgovačka društava su podnijela zahtjeve za koncesijom jer je Zakonom bio određen prekluzivni rok za podnošenje zahtjeva do 1. veljače 2011. godine.

Stoga danas na 14.100.000,00 m² zemljišta u kampovima na kojima je utvrđena suvlasnička zajednica još nisu uređeni odnosi i nije moguće uređivanje odnosa s trgovačkim društvima u skladu s tržišnim uvjetima. Kao prijelazno i privremeno rješenje za otklanjanje mogućih štetnih posljedica, Ministarstvo turizma naplaćuje korištenje takvih kampova trgovačkim društvima na način da im naplaćuje 3,00 kn/m² za pola zemljišta kampa koje je u suvlasništvu i 2 % od 1/2 ukupnog godišnjeg prihoda kampa. Republika Hrvatska putem Ministarstva turizma na taj način godišnje upriličava 31 milijun kuna.

Isto tako niti u jednom slučaju kada se hotel, dio hotela, dio druge turističko-ugostiteljske građevine, kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, nije poznato da je korištenje pomorskog dobra riješeno dugoročno na način kako je to propisano Zakonom iz 2010. godine te su i s te osnove izostali realni prihodi za ovlaštenike.

Današnjim rješenjem i stanjem, Republika Hrvatska ne prihoduje iznose za korištenje kampova na kojima je utvrđena suvlasnička zajednica koje bi prihodovala da su omjeri utvrđeni, a trgovačkim društvima se onemogućava razvoj turističke ponude i ulaganja.

Važno je istaknuti da je Zakon iz 2010. godine propisao da se i turističko zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i zemljište u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske prodaje ili daje u koncesiju. Navedeno davanje u koncesiju nije potrebno jer se svi učinci mogu postići i ugovorom o zakupu.

Posljedica navedenih manjkavosti zakona iz 2010. godine je dugoročni izostanak investicija na turističkom zemljištu zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa, potom opasnost od potencijalnih arbitražnih postupaka zbog zaštite stranih ulaganja te smanjena međunarodna konkurentnost hrvatskog turizma zbog izostanka razvoja.

II. PITANJA KOJA SE ZAKONOM RJEŠAVAJU

U namjeri donošenja rješenja kojima bi se ispravili uočeni nedostaci Zakona iz 2010. godine i omogućilo jednostavnije upravljanje i raspolaganje turističkim zemljištem i kampovima, izrađen je novi Prijedlog zakona kako bi se trajno riješili imovinskopravni odnosi i vlasništvo na neprocijenjenom građevinskom zemljištu (turističko zemljište, zemljište u kampovima i ostalo neprocijenjeno građevinsko zemljište).

Prijedlogom zakona sva se rješenja Zakona iz 2010. godine koja su životna, logična, provediva i konzumirana nastavljaju i u novom Zakonu.

Važećim Zakonom dana je definicija turističkog zemljišta koja je nejasna te se stoga Prijedlogom zakona daje nova definicija neprocijenjenog građevinskog zemljišta, nova definicija turističkog zemljišta kojom se otklanjaju dvojbe iz Zakona iz 2010. godine, ali osim toga, za potrebe primjene ovoga Zakona, definirani su i pojmovi hotel, turističko naselje, kamp, dio kampa, obuhvat turističkog zemljišta, preostalo turističko zemljište, ostalo građevinsko zemljište i trgovačkog društva.

Prijedlogom zakona se točno definira obuhvat turističkog zemljišta koje nije procijenjeno i koje je važećim Zakonom određeno kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave na način da je to površina turističkog zemljišta određena granicama građevinske čestice koja je posebnim aktom utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja s time da zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja čini i zemljište na kojemu su izgrađene građevine u funkciji hotela ili su na njemu smješteni ili osmišljeni trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju hotela i/ili turističkog naselja.

Time se točno utvrđuju granice turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i određuje da zemljište za redovitu uporabu obuhvaća širok pojas oko samog objekta (npr. tenis tereni, parkovi, igrališta, pomoćni objekti za komunalije u funkciji hotela i slično) čime se upravnom tijelu koje će donijeti upravni akt o utvrđivanju građevne čestice hotela, odnosno turističkog naselja, kao zemljišta potrebnog za redovitu uporabu istih, daju jasne upute koje postojeće sadržaje treba obuhvatiti građevnom česticom.

Temeljem ovoga Zakona trgovačko društvo imat će zakonski položaj zakupnika zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u obuhvatu građevne čestice kao zemljišta

za redovitu uporabu turističkih građevina i s njim će jedinica lokalne samouprave sklopiti ugovor o zakupu. Parametre za utvrđivanje visine zakupnine za takvo zemljište odredit će Vlada uredbom. Zakonom se daje i mogućnost trgovačkom društvu da u bilo kojem trenutku zatraži od jedinice lokalne samouprave prodaju navedenog zemljišta.

Budući da je turističko zemljište posebna vrsta građevinskog zemljišta čijom uporabom se treba osigurati daljnji razvoj turizma kao gospodarske djelatnosti predlaže se da se prihod od zakupa ili prodaje zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave raspodijeli na način da 40% prihoda pripada jedinici lokalne samouprave, 20 % jedinici područne (regionalne) samouprave i 40% Fondu za turizam. Fond za turizam obvezan je prihode koje ostvari od zakupa i/ili prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave koristiti namjenski za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove na području cijele Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15) kojim je propisana namjena korištenja sredstava od prodaje imovine. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave svojim dijelom prihoda mogu raspolagati sukladno članku 70. Zakona o proračunu, odnosno koristiti ga za kapitalne rashode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele trgovačkih društava te za otplate glavnice na temelju dugoročnog zaduživanja.

Prijedlogom zakona određuje se da se i u kampovima priznaje trgovačkim društvima vlasništvo zemljišta ispod objekata koji su procijenjeni u njihov temeljni kapital u slučaju ako zemljište ispod objekta nije procijenjeno. Time se ostvaruje načelo jedinstva nekretnine (građevine i zemljišta na kojem je izgrađena), ali će se na taj način i formirati nove katastarske čestice na kojima su procijenjene građevine izgrađene koje će biti vlasništvo trgovačkog društva, a samim time će se i razvrgnuti suvlasnička zajednica te će Republika Hrvatska biti isključivi vlasnik neprocijenjenog zemljišta u kampovima. Time se izbjegava dugotrajan i kompliciran postupak utvrđivanja veličine suvlasničkih omjera i potom razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Nakon takvog razvrgnuća suvlasničke zajednice, trgovačko društvo koje ima vlastite nekretnine u obuhvatu kampa imat će zakonski položaj zakupnika zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu kampa i s njim će se sklopiti ugovor o zakupu. Početni iznos jedinične cijene zakupnine te ostale orijentacijske kriterije za njihovo utvrđivanje propisat će Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Bitno je naglasiti da se jedinična cijena zakupnine koju će plaćati trgovačko društvo korigira koeficijentom ekonomske isplativosti po županijama, kao i da svi kampovi na otocima ostvaruju dodatnih 10 % popusta na iznos zakupnine, svi kampovi kategorizirani s četiri zvjezdice ostvaruju 5 % popusta na iznos zakupnine, a kampovi s pet zvjezdica 10 % popusta na iznos zakupnine.

Novim Zakonom se turističko zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i zemljište u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske ne daje više u koncesiju već u zakup. S obzirom da se u sklopu postupaka propisanih ovim zakonom ujedno i rješavaju imovinskoopravni odnosi, odnosno utvrđuju vlasnici građevinskih čestica, te uzimajući u obzir strogo formalnu narav koncesije, zakup omogućava kvalitetnije i fleksibilnije raspolaganje, uz jednako kvalitetne mehanizme zaštite kao što bi to bilo i u slučaju koncesijskog modela.

I u slučaju koncesijskog modela i modela zakupa radi se o dvostranom obvezno-pravnom odnosu u kojem se neposredno ugovaraju svi bitni sastojci tog odnosa, što u konačnici rezultira jednakom mogućnošću kontrole takvog dvostranog pravnog akta.

Zakonom se daje mogućnost trgovačkom društvu da u bilo kojem trenutku zatraži od Republike Hrvatske prodaju dijela kampa koji je u njezinom vlasništvu. Dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske prodat će se neposredno trgovačkom društvu po procijenjenoj vrijednosti.

Važećim Zakonom su se svi prihodi od prodaje ili naknada za koncesiju, neovisno o titularu vlasništva, dijelili u omjeru 60 % Fondu za razvoj turizma, 20 % jedinici lokalne samouprave i 20 % jedinici područne (regionalne) samouprave i svi navedeni prihodi su bili namjenska sredstva za razvoj turističke infrastrukture.

Prijedlogom zakona propisuje se da se prihod od zakupa dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ili prodaje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske dijeli na način da 30 % pripada Republici Hrvatskoj, 20 % jedinici lokalne samouprave, 10 % jedinici područne (regionalne) samouprave i 40 % Fondu za razvoj turizma. Republika Hrvatska te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave prihode koje ostvare od zakupa ili prodaje dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske mogu koristiti sukladno članku 70. Zakona o proračunu, odnosno za kapitalne rashode države, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele trgovačkih društava te za otplate glavnice na temelju dugoročnog zaduživanja. Sredstva koja u navedenoj raspodjeli pripadnu Fondu za turizam Fond je obvezan trošiti namjenski za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove na području cijele Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o proračunu.

Navedenim rješenjem se državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te Fondu za razvoj turizma omogućavaju značajno veći i predvidljivi prihodi od onih koje sada imaju.

Zakonom se nadalje propisuje obveza trgovačkog društva da, u slučaju kad se hotel i/ili turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja, nalazi na pomorskom dobru, ishoditi rješenje o promjeni granice pomorskog dobra kojim rješenjem će se granica pomorskog dobra, iznimno, utvrditi po granici građevine prema moru ili po rubnoj granici turističkog naselja prema moru. Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru trgovačko društvo je obvezno nadležnom upravnom tijelu podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na pomorskom dobru na zahtjev. Odluku o dodjeli koncesije, u ovom slučaju, donijet će ministarstvo koje je nadležno sukladno zakonu kojim se uređuje upravljanje pomorskim dobrom te će se koncesijska naknada raspoređivati sukladno tom zakonu.

Što se tiče ostalog neprocijenjenog građevinskog zemljišta na kojem nisu izgrađeni turistički objekti, već građevine druge gospodarske namjene koje su procijenjene u temeljni kapital trgovačkog društva bez zemljišta na kojem su izgrađene, Prijedlogom zakona je predviđeno da se trgovačkom društvu prizna vlasništvo zemljišta na kojem je procijenjeni objekt izgrađen. Time će se i formirati nova katastarska čestica za navedeni objekt čime će se riješiti imovinskopravni odnosi za takve procijenjene objekte. Ukoliko zemljište oko takvih objekata nije procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva, ono je vlasništvo Republike Hrvatske, a trgovačko društvo može ishoditi upravni akt o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu procijenjene zgrade, temeljem navedenog akta formirati novu česticu te od

Republike Hrvatske kupiti tako novoformiranu česticu bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj vrijednosti.

III. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Uz članak 1.

Ovim se člankom utvrđuje sadržaj Zakona; propisuje se da se ovim Zakonom uređuje pojam, vrste, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu i na kojemu su društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja (bez obzira jesu li ta prava bila upisana u zemljišnoj knjizi), a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94 i 125/95) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 72/98, 16/98, 73/00). Dalje se propisuje način rješavanja imovinskopravnih odnosa između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na neprocijenjenom građevinskom zemljištu, a procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva, a koji su kao titulari prava vlasništva neprocijenjenog građevinskog zemljišta i titulari prava vlasništva procijenjenih građevina izgrađenih na neprocijenjenom građevinskom zemljištu, utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10, u daljnjem tekstu: Zakon o turističkom zemljištu), neovisno o tome kako je nakon stupanja na snagu navedenih zakona u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta. Ovo stoga, što je temeljno načelo da trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća nakon pretvorbe društvenog poduzeća nije moglo steći vlasništvo nekretnine ako ona nije procijenjena u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije uz ispunjenje uvjeta iz članka 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima niti je vlasništvo na neprocijenjenom građevinskom zemljištu koje je predmet ovoga Zakona mogla steći bilo koja druga osoba osim Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave uz uvjete propisane Zakonom o turističkom zemljištu. Međutim, u postupku rješavanja imovinskopravnih odnosa moguće je očekivati da će se trgovačka društva i druge pravne i/ili fizičke osobe pozivati na ranije provedenu uknjižbu prava vlasništva iako je ta uknjižba posljedica pogrešne uknjižbe prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na neprocijenjenom zemljištu, zaostalog upisa i/ili upisa na pogrešnoj pravnoj osnovi.

Uz članak 2.

Ovim se člankom propisuje sadržaj pojedinih pojmova kada se oni koriste u ovom Zakonu. Tako je propisano da pojam neprocijenjeno građevinsko zemljište podrazumijeva građevinsko zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu, na njemu je pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće, a nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo i nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, na kojemu je na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94 i 125/95) bila izgrađena građevina gospodarske namjene. Tako neprocijenjeno građevinsko zemljište, u smislu ovoga Zakona, može biti turističko zemljište i ostalo građevinsko zemljište; turističko zemljište je ono neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp, a ostalo neprocijenjeno građevinsko zemljište je zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevna gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp. U svakom slučaju zemljište s građevinama čini jednu funkcionalnu cjelinu. Dalje se određuje pojam hotela, turističkog naselja i kampa koji su, u smislu ovoga Zakona, građevina, složena građevina ili funkcionalna

i tehnološka cjelina zemljišta i građevina zatečena u prostoru turističkog zemljišta kojima je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Nadalje se utvrđuje sadržaj pojma obuhvat turističkog zemljišta što podrazumijeva zemljište koje je obuhvaćeno građevnom česticom hotela i turističkog naselja na kojoj su, pored hotela i sastavnica složene građevine turističkog naselja izgrađene i druge građevine koje su u funkciji osnovne djelatnosti koja se u tim građevinama odvija ili su na njemu smješteni sadržaji za potrebe gostiju ili se tim sadržajima upotpunjuje i obogaćuje turistička ponuda te zemljište koje je obuhvaćeno granicama kampa.

Utvrđuje se pojam građevne čestice hotela na način što se propisuje da je čini zemljište nužno za redovitu uporabu hotela na kojemu su izgrađeni, smješteni i/ili osmišljeni i svi drugi sadržaji koji su trajno u funkciji hotela i upotpunjuju njegovu ponudu. Definiranjem pojma građevne čestice hotela imala se u vidu potreba da se građevnom česticom hotel poveže sa svim ostalim navedenim sadržajima u jednu funkcionalno–gospodarsku cjelinu te da upravna tijela u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju građevne čestice istu određuju u skladu s ovim Zakonom.

Utvrđuje se pojam građevne čestice turističkog naselja na način što se propisuje da je čini zemljište nužno za redovitu uporabu turističkog naselja na kojemu su pored sastavnica turističkog naselja izgrađeni, smješteni i/ili osmišljeni i svi drugi sadržaji koji su trajno u funkciji hotela i upotpunjuju njegovu ponudu. Definiranjem pojma građevne čestice hotela imala se u vidu potreba da se građevnom česticom sve građevine koje čine turističko naselje u smještajno-ugostiteljsko-turističkom smislu sa svim ostalim navedenim sadržajima u okviru turističkog naselja povežu u jednu funkcionalno–gospodarsku cjelinu. Upravna tijela u postupku donošenja rješenja o utvrđivanju građevne turističkog naselja trebaju prijedlog formiranja građevne čestice ocjenjivati sukladno ovoj definiciji.

Utvrđuje se pojam granica obuhvata kampa koji podrazumijeva sve katastarske čestice na kojima su izgrađene građevine u kampu, određena mjesta za kampiranje, izgrađene interne prometnice, postavljena komunalna i druga infrastruktura u funkciji kampa što sve skupa služi pružanju ugostiteljsko turističkih usluga u kampu.

Pod pojmom preostalo turističko zemljište podrazumijeva se zemljište u društvenom vlasništvu na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja, nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo i nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, koje nije obuhvaćeno građevnom česticom turističkih građevina, a na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu mu je prostornim planom bila utvrđena ugostiteljsko turistička namjena. Distinkcija pojmova turističko zemljište i preostalo turističko zemljište nužna je kao kriterij za određivanja nositelja prava vlasništva.

Isto tako, bitno je i određivanje sadržaja pojma dijelovi kampa budući da se ovim Zakonom propisuje da je kamp jedinstvena poslovno funkcionalna i prostorna cjelina građevina i zemljišta za obavljanje turističko ugostiteljske djelatnosti u kojoj cjelini je Republika Hrvatska vlasnik dijelova kampa (najčešće zemljišta) koji nisu procijenjeni u društvenom kapitalu, a trgovačko društva je vlasnik dijelova kampa (najčešće građevina) koji su procijenjeni u temeljni kapital.

Pojmom trgovačko društvo podrazumijeva pravnu osobu koja je nastala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća koje je bilo nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja neprocijenjenim građevinskim zemljištem kao i trgovačko društvo čiji je osnivač trgovačko društvo koje je provelo pretvorbu sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.

Ovim se Zakonom propisuje da će sve postupke radi identifikacije neprocijenjenog građevinskog zemljišta i rješavanja imovinskopravnih odnosa provoditi ministarstvo nadležno za upravljanje državnom imovinom pa sadržaj pojma Ministarstvo podrazumijeva navedeno tijelo, a pojam ministar podrazumijeva čelnika tog tijela.

Uz članak 3.

Ovim se člankom propisuje da će se imovinskopravni i drugi odnosi na neprocijenjenom građevinskom zemljištu rješavati na način kako je njime propisano, ali i primjenom zakona kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske budući da će tim zemljištem, u onom dijelu na kojemu trgovačko društvo nema neko stečeno pravo, upravljati sukladno odredbama zakona kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Budući da će se imovinska prava utvrđivati u upravnom postupku u kojemu će se radi utvrđivanja činjeničnog stanja provoditi dokazi koji uključuju i saslušanje i sudjelovanje stranaka od kojih je jedna i Republika Hrvatska, propisuje se da Republiku Hrvatsku u svim postupcima zastupa državno odvjetništvo

Uz članak 4.

Ovim se člankom utvrđuje tko su nositelji prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja. Tako se propisuje da je trgovačko društvo kojemu je u vrijednost kapitala procijenjen hotel i drugi objekti u turističkom naselju, bez zemljišta, vlasnik i turističkog zemljišta ispod tih građevina (zemljište tlocrtne površine), da je, u slučaju ako je u vrijednost kapitala trgovačkog društva pored vrijednosti građevine, procijenjena i vrijednost dijela katastarske čestice koja nije ispod procijenjene građevine, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine, zemljišta ispod građevine (zemljište tlocrtne površine) i procijenjenog zemljišta koje se pridodaje zemljištu tlocrtne površine. U slučaju kad turističko zemljište nije procijenjeno u društvenom kapitalu, a na njemu je izgrađen hotel i turističko naselje čija vrijednost jest procijenjena, to zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave. Turističko zemljište koje nije obuhvaćeno zemljištem nužnim za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja vlasništvo je Republike Hrvatske. Utvrđivanjem titulara prava vlasništva na opisani način željela se otkloniti nejasnoća normi iz Zakona iz 2010. godine temeljem kojih se u različitim prostorno planskim situacijama nije realno mogla utvrditi granica do koje je turističko zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Nadalje, upućuje se na činjenicu da je vlasništvo trgovačkog društva na zemljištu ispod procijenjene građevine (zemljište tlocrtne površine) kao i na dijelu turističkog zemljišta koje je procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva jednako utvrđeno kao odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10). Ovom normom uspostavljeno je pravno jedinstvo nekretnine koje je kao načelo propisano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 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 i 152/14) i Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 63/19) pa je time uz pretpostavke i dokumentaciju koja je propisana omogućen upis prava vlasništva na jedinstvenoj nekretnini (građevina sa zemljištem).

Uz članak 5.

Ovim se člankom propisuje turističko zemljište koje je procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva i turističko zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja ne može biti vraćeno bivšem vlasniku u naturalnom obliku u postupcima po zahtjevima za naknadu oduzete imovine koji se vode temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19), budući da je privedeno namjeni drugačijoj od one u vrijeme oduzimanja, a stoga što su hoteli i druge građevine koje služe za obavljanje ugostiteljsko turističke djelatnosti koji su vlasništvo trgovačkog društva silom zakona odvojeni od zemljišta koje im služi za redovitu uporabu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a zajedno čine jedinstvenu i neodvojivu funkcionalnu i tehnološku cjelinu.

Uz članak 6.

Ovim se člankom propisuje na koji način će se identificirati turističko zemljište koje pripada u vlasništvo jedinice lokalne samouprave pa se tako, određuje da je to ono zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i/ili turističkog naselja, a njegov obuhvat odredit će se rješenjem upravnog tijela koje je nadležno za prostorno uređenje koje sadrži i naredbu za izradu geodetskog elaborata radi formiranja građevne čestice kao zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja. U stavcima 1. i 2. ovoga članka, određivanjem pojma zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja sugerira se da se tim zemljištem obuhvate i sve na njemu izgrađene građevine i svi drugi postojeći sadržaji koji su u funkciji hotela i turističkog naselja kao glavnih građevina ako se njima upotpunjuje turistička ponuda ili su u funkciji potreba gostiju. Dalje se propisuje da se rješenje o obuhvatu zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja izdaje na zahtjev trgovačkog društva koji će trgovačko društvo podnijeti u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a u slučaju ako trgovačko društvo ne zatraži izdavanje rješenja to će učiniti jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva u narednom roku od 180 dana. Propisuje se i kako se oblik i površina građevne čestice određuje sukladno prijedlogu koju je izrađen u skladu s ovim Zakonom koji je temelj za donošenje rješenja.

Uz članak 7.

Ovim se člankom propisuje da će trgovačko društvo prije podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja putem osobe ovlaštene za obavljanje geodetskih poslova izraditi geodetski elaborat kojim će se formirati posebne katastarske čestice nekretnina koje su procijenjene u društvenom kapitalu i unesene u njegov temeljni kapital. Geodetski elaborat će se izraditi u skladu s uvjerenjem, odnosno rješenjem Centra za restrukturiranje i prodaju (CERP) ili uvjerenjem odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji. Slijedom navedenog propisuje se obveza od CERP-a ishoditi potvrdu o usklađenost geodetskog elaborata s uvjerenjem, odnosno rješenjem, a CERP tu potvrdu izdaje kao javnu ispravu o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju. Izrada ovoga geodetskog elaborata nužna je kako bi se od turističkog zemljišta odvojile građevine (sa zemljištem ispod građevine) i zemljište koji su procijenjeni u temeljni kapital trgovačkog društva i njegovo su vlasništvo. Dalje se propisuje da će u slučaju ako trgovačko društvo ne izradi geodetski elaborat to učiniti jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva.

Formiranjem posebnih katastarskih čestica procijenjenih građevina (sa zemljištem ispod građevine) i procijenjenog zemljišta te formiranjem posebne građevne čestice turističkog zemljišta koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja želi se postići nedvojbeno utvrđenje vlasništva trgovačkog društva na građevinama (sa zemljištem ispod građevine) i zemljištu koji su bili predmet procjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva te su uneseni u njegov temeljni kapital, odnosno priznati u vlasništvo trgovačkog društva temeljem ovoga Zakona u slučaju zemljišta ispod procijenjene građevine, obuhvat turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te obuhvat turističkog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Budući da se geodetskim elaboratom kojim se formira katastarska čestica građevina i zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva ta nekretnina odvađa od katastarske čestice zemljišta koje je *ex lege* u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, propisuje se da izvješća koji su sastavni dio geodetskog elaborata potpisuju samo trgovačko društvo i jedinica lokalne samouprave te da za provedbu geodetskog elaborata u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebna suglasnost nositelja prava na susjednim česticama. Ovakva odredba propisuje se iz razloga što se u pojedinim situacijama može dogoditi da u katastru i zemljišnoj knjizi još uvijek ima zaostalih upisa trećih osoba kao nositelja prava, a budući da se pravo vlasništva trgovačkog društva i jedinice lokalne samouprave temelji na zakonu želi se osigurati provedba geodetskog elaborata i u takvim situacijama

Uz članak 8.

Ovim se člankom propisuje da će se, radi uknjižbe prava vlasništva jedinice lokalne samouprave na zemljištu koje je rješenjem upravnog tijela za prostorno uređenje utvrđeno zemljištem koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja (građevna čestica) i na preostalom turističkom zemljištu, a na zahtjev osobe koja ima pravni interes (jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo), provesti postupak i donijeti rješenje. Upravnim aktom utvrdit će se koje čestice zemljišta (budući da su bile predmet procjene i unosa u temeljni kapital društva) su vlasništvo trgovačkog društva, da je zemljište koje je obuhvaćeno građevnom česticom utvrđenom rješenjem iz članka 6. ovoga Zakona vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a da je preostalo turističko zemljište vlasništvo Republike Hrvatske te će se dati nalog nadležnom općinskom sudu koju rješava zemljišnoknjižne predmete za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na utvrđenom zemljištu u korist titulara kako je tim rješenjem određeno. Za provođenje upravnog postupka u kojemu će se donijeti navedeno rješenje kojim će se identificirati katastarske čestice turističkog zemljišta i njihovi vlasnici, ovim se Zakonom ovlašćuje Ministarstvo državne imovine. Ovim se člankom određuje daljnja ovlast Ministarstva državne imovine da u istom upravnom postupku riješi i sva prethodna pitanja koja se tiču vlasništva na predmetnom zemljištu te da u tom cilju pribavlja dokaze: sve isprave temeljem kojih se nedvojbeno može utvrditi da su trgovačko društvo, jedinica lokalne samouprave i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tog zemljišta, saslušava stranke uključujući i eventualno uknjižene bivše vlasnike ili treće osobe, osobe upisane u katastru i sl. Ako se utvrdi da su treće osobe ili bivši vlasnici upisani u zemljišnoj knjizi, dužne trpjeti upis vlasništva kako je rješenjem naloženo. Ovo stoga što je svrha i cilj donošenja ovoga Zakona ubrzano rješavanje imovinskopravnih odnosa na turističkom zemljištu u korist stvarnih vlasnika tog zemljišta, koji su kao vlasnici utvrđeni zakonom te da se osim njih nitko drugi ne može biti vlasnik. Dalje se propisuje da protiv upravnog akta koji se donese u navedenom postupku nije dopuštena žalba ali da se može pokrenuti upravni spor. U slučaju upravnog spora, upravni sud ovlašten je primarno voditi spor pune jurisdikcije, odnosno samostalno utvrđivati činjenično stanje, provesti usmenu raspravu, omogućiti strankama sudjelovanje u postupku te sam meritorno

odlučiti o konkretnoj upravnoj stvari. Propisuju se i posljedice propuštanja roka za podnošenje zahtjeva za donošenje rješenja.

Uz članak 9.

Kako bi se trgovačkom društvu koje je vlasnik hotela i vlasnik građevina koje su sastavnica turističkog naselja osigurala nesmetano korištenje turističkog zemljišta u funkciji ponude hotela i turističkog naselja ovim se člankom propisuje da trgovačko društvo temeljem ovoga Zakona ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta na rok od 50 godina te obveza jedinice lokalne samouprave da u roku od 60 dana od dana donošenja upravnog akta iz članka 8. ovoga Zakona pozove trgovačko društvo da sklapanjem ugovora o zakupu čije bitne odredbe će se propisati uredbom Vlade Republike Hrvatske, a sve s ciljem da se formaliziraju odnosi zakupodavca i zakupnika. O pravu zakupa provest će se uknjižba u zemljišnoj knjizi. Dalje se propisuje zabrana trgovačkom društvu sklapanja ugovora o podzakupu turističkog zemljišta budući da je svrha zakupa isključivo osiguranje uvjeta za poslovanje turističkih objekata u njegovom vlasništvu, ali se propisuje mogućnost da trgovačko društvo s trećom osobom sklopi ugovor temeljem kojeg će ta osoba obavljati pojedine djelatnosti kojima se upotpunjuje sadržaj ukupne ponude.

Dalje se propisuje način rješavanja imovinskopravnih odnosa na dijelu čestice u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ako je društvo u međuvremenu zakonito izgradilo ili ozakonilo građevinu te sudska zaštita trgovačkog društva ako to jedinica lokalne samouprave odbije.

Uz članak 10.

Ovim se člankom propisuje obveza jedinice lokalne samouprave obračunavanja zakupnine trgovačkom društvu. Iznos zakupnine određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave unutar raspona cijene koji će Vlada Republike Hrvatske propisati uredbom. Određivanjem raspona jediničnog iznosa zakupnine želi se postići ujednačavanje gospodarskih uvjeta poslovanja trgovačkih društava u zatečenim imovinskopravnim uvjetima, kao posljedici pretvorbe i privatizacije društvenog vlasništva, kada je trgovačko društvo-vlasnik građevina ugostiteljsko turističke namjene izgrađenih na tuđem zemljištu. Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana donošenja uredbe donijeti akt kojim će utvrditi jedinični iznos zakupnine te način i rokove plaćanja. Propisano je i ovlaštenje jedinici lokalne samouprave da, u slučaju ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanoj formi, obračunava zakupninu temeljem općih propisa, a sukladno ovom Zakonu te izdavanjem računa zahtijeva plaćanje zakupnine, a sve s obzirom na činjenicu da trgovačko društvo temeljem ovoga Zakona stječe položaj zakupnika i da ugovor o zakupu sklopljen u pisanoj formi nema konstitutivni karakter.

Uz članak 11.

Ovim se člankom propisuje mogućnost trgovačkom društvu u svako doba zatražiti od jedinice lokalne samouprave kupnju turističkog zemljišta bez provođenja postupka javnog natječaja te obveza jedinice lokalne samouprave da mu omogući kupnju tog zemljišta po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti pri čemu se, kao vrijednost turističkog zemljišta, neće procjenjivati građevine koje je trgovačko društvo zakonito izgradilo nakon provedenog postupka pretvorbe i privatizacije kao i druga ulaganja trgovačkog društva u to zemljište. Propisuje se rok u kojemu jedinica lokalne samouprave treba trgovačkom društvu ponuditi sklapanje ugovora o kupoprodaji turističkog zemljišta te pravo trgovačkog društva da u slučaju ako jedinica lokalne samouprave ne ponudi sklapanje kupoprodajnog ugovora, zatražiti od nadležnog suda donošenje odluke koja će zamijeniti kupoprodajni ugovor. Propisivanjem ove norme željelo se postići sigurnost za trgovačko društvo u odnosu na turističko zemljište koje čini građevnu

česticu turističkih objekta kao i mogućnost realizacije planova trgovačkog društva za razvoj i eventualno daljnju gradnju na turističkom zemljištu. S tim u vezi propisana je i mogućnost da o zahtjevu trgovačkog društva odluči sud u slučaju ako jedinica lokalne samouprave propusti rok ili ignorira zahtjev trgovačkog društva.

Uz članak 12.

Ovim se člankom propisuje da se prihod od zakupa i/ili prodaje turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja raspoređuje na način da 40 % prihoda pripada jedinici lokalne samouprave, 20 % pripada jedinici područne (regionalne) samouprave, a 40% prihoda raspoređuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

Svrha korištenja prihoda od zakupa i/ili prodaje ovoga turističkog zemljišta mora biti u skladu sa Zakonom o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15). Prema Zakonu o proračunu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prihode koje ostvare temeljem zakupnine za turističko zemljište ili prodajom istog, obvezne su koristiti isključivo za kapitalne rashode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele u trgovačkim društvima te za otplate glavnica na temelju dugoročnih zaduženja.

Isto tako, sukladno odredbama Zakona o proračunu kojim je propisana namjena korištenja sredstava od prodaje državne imovine, sredstva koja se rasporede u Fond za turizam, obvezno se koriste za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove.

Uz članak 13.

Ovim se člankom propisuje kako će se u slučaju ako se hotel, dio hotela i/ili turističko naselje nalazi na pomorskom dobru, odnosi između trgovačko društvo i tijela koje upravlja pomorskim dobrom rješavati sukladno zakonu kojim se uređuju pitanja upravljanja pomorskim dobrom.

Uz članak 14.

Ovim se člankom propisuje da je turističko zemljište, koje preostane izvan obuhvata rješenjem o utvrđivanju građevne čestice hotela i/ili turističkog naselja utvrđenog turističkog zemljišta koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, vlasništvo Republike Hrvatske. Budući da je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) propisana nadležnost Ministarstva državne imovine za upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske ovim člankom propisuje se kako je i tom vrstom građevinskog zemljišta ovlašteno upravljati Ministarstvo državne imovine.

Uz članak 15.

Ovim se člankom propisuje da se za kampove koji su izgrađeni na turističkom zemljištu, kao predmetu uređenja ovoga Zakona, smatra da su izgrađeni temeljem pravomoćne građevinske dozvole. Ovo stoga što je kamp ovim Zakonom definiran kao jedinstvena funkcionalna i tehnološka cjelina zemljišta i građevina u kojemu se obavlja turističko ugostiteljska djelatnost, kao i stoga što iz važećih posebnih propisa proizlazi kako je za izgradnju kampa potrebno ishoditi akt za provedbu prostornog plana. S obzirom na činjenicu da su svi kampovi koji su predmet uređenja ovoga Zakona izgrađeni na turističkom zemljištu i kao postojeća cjelina bili su predmet pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije, osnovano se pretpostavlja da su izgrađeni temeljem dozvole za gradnju. Kako se radi o razdoblju gradnje od prije više od 40 godina ne može sa sigurnošću očekivati dostupnost dokumentacije o gradnji pa se drži oportunistički na ovaj način urediti upravno-pravni status kampa. Budući da je u interesu Republike Hrvatske zadržati u prostoru sve kampove koji su izgrađeni na turističkom zemljištu, ovim se člankom nositeljima prostornog planiranja sugerira suzdržavanje od promijene namjene

prostora na kojemu je izgrađen kamp. Međutim, kako su u praksi poznate situacije da je za zemljište u postojećem kampu prostornim planom utvrđena druga namjena i da je pri tome zanemarena činjenica da se radi o postojećoj građevini, a s namjerom da se osigura kontinuitet usklađenosti postojećih kampova s prostornim planovima, ovim se člankom stavkom 2. propisuje kako se stupanjem na snagu ovoga Zakona za sva zemljišta i građevine u kampu koja su predmet uređenja ovoga Zakona, a koja nisu planirana važećim prostornim planom, smatra da je u postupcima izmjena i dopuna ili izrade novih prostornih planova prema posebnom zakonu iz područja prostornog uređenja, podnesen zahtjev u svrhu provedbe postupka izrade i donošenja tog plana u cilju zadržavanja i planiranja njihove osnovne namjene. Zbog specifičnog imovinskopravnog statusa kampova koji su predmet uređenja ovoga Zakona te zbog činjenice da su postojeći u prostoru, u stavku 3. ovoga članka propisuje se da će se, u slučaju kad trgovačko društvo planira novu gradnju u postojećem kampu koja gradnja podrazumijeva prethodno ishodaenje dozvola za gradnju, smatrati da kamp udovoljava zahtjevima prostornog uređenja i da su ispunjene prostorno planske pretpostavke za izdavanje takvog akta koji će se izdati pozivom na ovaj Zakon.

Uz članak 16.

Ovim se člankom propisuje da se suvlasnička zajednica na kampu uspostavljena Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta ispod građevina (zemljište tlocrtne površine) kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatske postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije. Razvrgavanjem suvlasništva na navedeni način želi se pokrenuti proces utvrđivanja i uređenja odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu budući da rješenje iz Zakona o turističkom zemljištu nije zaživjelo u praksi. Razlozi tome nalaze se u činjenici velikih razmimoilaženje suvlasnika u kampu o načinu procjene vrijednosti procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa kao metode za utvrđivanje veličine suvlasničkog dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i suvlasničkog dijela kampa u vlasništvu trgovačkog društva. Iako je u međuvremenu donesen Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina svi postupci i sve metodologije procjene rezultiraju procjenom vrijednosti, a ne stvarnom vrijednošću kampa koja se realno može utvrditi samo na tržištu. Osim toga, od vremena pretvorbe i privatizacije značajan je vremenski odmak u kojemu su trgovačka društva ulagala u održavanje kampova ili investirala u nove sadržaje što dodatno doprinosi dvojbi i neslaganju oko izbora modela za utvrđivanje omjera suvlasništva u kampu, vremenskog trenutka procjene kao i kakvoće kampa kao predmeta procjene. Međutim, neovisno o činjenici što su u kampu neki njegovi dijelovi vlasništvo trgovačkog društva, a neki vlasništvo Republike Hrvatske, kamp je u naravi, i u smislu ovoga Zakona, i dalje jedinstvena poslovno funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina omeđena granicama kampa i služi kao cjelina za obavljanje ugostiteljsko turističke djelatnosti te je, stoga i kao zajednica vlasnika povezana gospodarskim interesom i kao takva može funkcionirati po pravilima koja određuje ovaj Zakon. Stoga zemljište u kampu, iako je u vlasništvu Republike Hrvatske, privedeno je svrsi zbog koje je nekada izuzeto od prethodnog vlasnika i ne može biti vraćeno bivšim vlasnicima u postupku po zahtjevu podnesenom temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02).

Uz članak 17.

Ovim se člankom propisuje da će se granice obuhvata kampa te dijelovi kampa koji su procijenjeni u društvenom kapitalu i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva pa su vlasništvo trgovačkog društva kao i dijelovi kampa koji nisu procijenjeni pa su, stoga vlasništvo Republike Hrvatske, utvrditi u postupku koji će provesti Ministarstvo državne imovine i u kojemu će se donijeti rješenje. Donošenjem rješenja u upravnom postupku osigurava se primjena načela kontradiktornosti te se strankama u postupku omogućuje zaštita njihovih prava i mogućnost ulaganja pravnih lijekova. Propisivanje nužnosti provođenja upravnog postupka i donošenja upravnog akta nužno je i zbog pravila zemljišnoknjižnog postupka za uknjižbu prava vlasništva. Za provođenje upravnog postupka i donošenje rješenja propisuje se nadležnost Ministarstva državne imovine.

Uz članak 18.

Ovim se člankom propisuje obveza trgovačkog društva, u svrhu utvrđivanja granica obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice na kampu, izraditi geodetski elaborat kojim će se u kampu formirati posebne katastarske čestice procijenjenih dijelova kampa i posebne katastarske čestice neprocijenjenih dijelova kampa. Obuhvat kampa utvrdit će se temeljem geodetske situacije stvarnog stanja granica obuhvata kampa koje su trgovačka društva predala Ministarstvu turizma uz zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, a odražavala je površinu kampa zatečenu u prostoru na dan stupanja na snagu Zakona o turističkog i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i temeljem uvjerenja, odnosno rješenja o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe koje izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (izdaje CERP temeljem članka 57. Zakona o upravljanju državnom imovinom ili druge i je već izdano od strane pravnih prednika CERP-a). Geodetski elaborat se usklađuje s navedenim dokumentima, a njegovu usklađenost potvrđuje Ministarstvo u dijelu koji se odnosi na obuhvat kampa, a temeljem dokumentacije koju će preuzeti od Ministarstva turizma te tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (CERP) izdavanjem javne isprave o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju u odnosu na dijelove kampa koji su procijenjeni u temeljni kapital. Sastavni dio geodetskog elaborata je popis katastarskih čestica u kampu koje su formirane procijenjenim dijelovima kampa i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa. Budući da se geodetskim elaboratom kojim se formiraju katastarske čestice građevina i eventualno zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva i te nekretnine odvajaju od katastarskih čestica zemljišta u kampu koje su ex lege u vlasništvu Republike Hrvatske, propisano je da izvješća koji su sastavni dio geodetskog elaborata potpisuju samo trgovačko društvo i Ministarstvo te da za provedbu geodetskog elaborata u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebna suglasnost nositelja prava na susjednim česticama. Ovakva odredba propisuje se iz razloga što se u pojedinim situacijama može dogoditi da u katastru i zemljišnoj knjizi još uvijek ima zaostalih upisa trećih osoba kao nositelja prava, a budući da se pravo vlasništva trgovačkog društva i Republike Hrvatske temelji na zakonu, želi se osigurati provedba geodetskog elaborata i u takvim situacijama

Uz članak 19.

Ovim se člankom propisuje da je trgovačko društvo nakon izrade geodetskog elaborata u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, u propisanom roku od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, obvezno Ministarstvu državne imovine podnijeti zahtjev za pokretanje upravnog postupka za donošenje rješenja iz članka 17. ovoga Zakona, propisuje se obvezna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev te posljedice propuštanja roka za pokretanje upravnog

postupka u kom slučaju će Ministarstvo taj postupak pokrenuti u ime Republike Hrvatske kao zainteresirane strane i samo, po službenoj dužnosti, pribaviti potrebnu dokumentaciju, a za troškove postupka zadužiti trgovačko društvo.

Uz članak 20.

Ovim se člankom propisuje sadržaj rješenja iz članka 17. ovoga Zakona pa se tako propisuje da ono sadrži, popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampu kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, sadrži utvrđenje da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tih nekretnina, kako se provode dokazi o tim činjenicama uključujući i sudjelovanje eventualno upisanih bivših vlasnika i/ili posjednika kao stranaka u postupku te sadrži nalog nadležnom općinskom sudu koji rješava zemljišnoknjižne stvari za uknjižbu prava vlasništva na katastarskim česticama u kampu u zemljišnoj knjizi prema popisu čestica i vlasnika. Dalje se propisuje da protiv upravnog akta koji se donese u navedenom postupku nije dopuštena žalba ali da se može pokrenuti upravni spor.

Rješenjem donesenim u upravnom postupku identificiraju se katastarske čestice bilo da su one građevine, bilo da su zemljište i potvrđuje pravo vlasništva na tim česticama stečeno temeljem zakona u korist trgovačkog društva s jedne strane i u korist Republike Hrvatske s druge strane, samo što to pravo u velikom broju slučajeva do sada nije publicirano u zemljišnoj knjizi. Razlozi za navedeno stanje su mnogostruki, a najznačajniji od njih je izostanak volje i sustavnog pristupa u provođenju složenog procesa „sređivanja“ vlasničkopravnih odnosa i stanja zemljišne knjige u Republici Hrvatsko nakon pretvorbe društvenog vlasništva te neujednačenost u postupanju pojedinih općinskih sudova u primjeni istih propisa.

Ovaj Zakon donosi se s ciljem da se trajno riješe imovinskopravni odnosi na građevinskom zemljištu uključujući i turističko zemljište u kampovima koje je u trenutku donošenja zakona temeljem koje su provedeni postupci pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije, zatečeno u režimu društvenog vlasništva i koje je koristilo društveno poduzeće u sastavu svojih namjenskih kompleksa za pružanje ugostiteljsko turističkih usluga, u naravi kampova, bez obzira je li njegovo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja bilo upisano u zemljišnoj knjizi ili ne. Budući da su dijelovi kampa koji je predmet ovoga Zakona procijenjeni u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe društvenog vlasništva i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a dijelovi nisu, jedini i isključivi vlasnici kampa su trgovačko društvo i Republika Hrvatska slijedom koje činjenice i sve zemljišnoknjižne čestice u obuhvatu kampa su vlasništvo ili trgovačkog društva ili Republike Hrvatske pa tako trebaju biti upisane i u zemljišnoj knjizi.

Navedena činjenica u vezi s pravom vlasništva temelji se na propisima koji su primjenjivani u razdoblju prije privatizacije društvenog vlasništva, a kojima je bila propisana procedura izuzimanja zemljišta trećih osoba u korist društvenog vlasništva radi privođenja tog zemljišta gospodarskoj namjeni drugačijoj od dotadašnje. Tadašnje općine i gradovi koji su upravljali građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu na svom administrativnom području takvo zemljište su, u pravilu teretnim pravnim poslovima, prenosili na korištenje, upravljanje i raspolaganje društvenim poduzećima radi realizacije gospodarskih objekata sukladno prostornim planovima i planovima poduzeća.

Kad su u pitanju kampovi koji su izgrađeni prije pretvorbe društvenog vlasništva nedvojbeno je da su izgrađeni sukladno propisima iz tog razdoblja i da su „imovinskopravni odnosi“ na

zemljištu u obuhvatu kampa riješeni na navedeni način. Društvena poduzeća su pored činjenice da su za pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja na zemljištu u društvenom vlasništvu platila naknadu, bila i obveznici plaćanja naknade za pripremu građevinskog zemljišta, te svih drugih komunalnih usluga i drugih javnih davanja. Stoga, u slučaju ako su pojedine zemljišnoknjižne čestice u obuhvatu kampa u ovom trenutku upisane u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ili fizičke osobe (kao prijašnjeg vlasnika), radi se o zaostalim upisima koji su neutemeljeni i posljedica su neprovedene uknjižbe društvenog vlasništva i prava korištenja društvenog poduzeća te su protivni i tada važećim, a i suvremenim propisima ili se radi o slučajevima nezakonitog upisa vlasništva jedinice lokalne samouprave zasnovanih na proizvoljnom i pogrešnom izboru temelja za uknjižbu. Kao još jedan i krajnji dokaz neutemeljenosti upisanih prava vlasništva na pojedinim česticama u obuhvatu kampa i argumenta za tvrdnju kako se radi o zaostalim upisima, nalazi se u odredbi članka 268. Zakona o udruženom radu kojim je propisano: „Ako je nekretnina postala društveno sredstvo bez pravne osnove njezino vraćanje može se zahtijevati u roku od pet godina počevši od dana saznanja, a najkasnije u roku od deset godina.“. Prema navedenoj odredbi zemljište u obuhvatu kampa čak i u slučaju ako nije proveden zakonom propisani postupak izuzimanja, definitivno je „ostalo“ u društvenom vlasništvu nakon isteka roka iz citiranog članka Zakona o udruženom radu, a nakon toga, temeljem zakona o pretvorbi i privatizaciji samo može biti vlasništvo trgovačkog društva i Republike Hrvatske.

Stoga se ovim člankom određuje daljnja ovlast Ministarstva državne imovine da u istom upravnom postupku riješi i sva prethodna pitanja koja se tiču vlasništva na predmetnom zemljištu te da u tom cilju pribavlja sve isprave temeljem kojih se nedvojbeno može utvrditi da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici zemljišta i drugih nekretnina u kampu, a da su treće osobe koje su eventualno u zemljišnoj knjizi upisane kao vlasnici, dužne trpjeti upis vlasništva kako je rješenjem naloženo. Nadalje je propisano kako protiv rješenja Ministarstva nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. U slučaju upravnog spora, upravni sud ovlašten je primarno voditi spor pune jurisdikcije, odnosno samostalno utvrđivati činjenično stanje, provesti usmenu raspravu, omogućiti strankama sudjelovanje u postupku te sam meritorno odlučiti o konkretnoj upravnoj stvari.

Uz članak 21.

Ovim se člankom propisuje da trgovačko društvo temeljem ovoga Zakona ima pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske na rok od 50 godina u svrhu obavljanja turističko ugostiteljske djelatnosti koju je trgovačko društvo obvezno obavljati u kampu. Propisuje se obveza Republike Hrvatske (Ministarstva) u roku od 60 dana od dana donošenja rješenja iz članka 17. ovoga Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu te da će se pravo zakupa uknjižiti u zemljišnoj knjizi. Dalje se propisuje zabrana trgovačkom društvu dijelove kampa koje ima u zakupu dati u podzakup za obavljanje ugostiteljsko turističke djelatnosti propisane posebnim zakonom za kamp, ali se dozvoljava s trećom osobom sklopiti ugovor radi obavljanja djelatnosti kojima se upotpunjuje ponuda u kampu (prodaja sladoleda, prodaja suvenira, pružanje usluga za zadovoljenje osobnih potreba gostiju i sl.).

Ovim se člankom dalje propisuje da će, u slučaju ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanoj formi, Ministarstvo, temeljem općih propisa, trgovačkom društvu obračunavati zakupninu u iznosu i na način utvrđen ovim Zakonom i izdavanjem računa zahtijevati plaćanje zakupnine, a sve s obzirom na činjenicu da trgovačko društvo temeljem Zakona stječe položaj zakupnika te ugovor o zakupu sklopljen u pisanoj formi nema konstitutivni karakter.

Uz članak 22.

Ovim se člankom propisuje da je trgovačko društvo obvezno za zakupljene dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (zemljište u kampu) plaćati godišnju zakupninu.

Iznos zakupnine odredit će se uredbom koju će Vlada donijeti u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Uredbom će se propisati i način obračuna i način plaćanja zakupnine.

Jedinična cijena zakupnine umanjit će se za kampove koji se nalaze u manje razvijenim županijama u Republici Hrvatskoj pa će se tako: za kampove u Istarskoj i Primorskoj županiji primjenjivati jedinična cijena zakupnine u punom iznosu, u Zadarskoj i Šibensko kninskoj županiji 0,90 jedinične cijene, u Splitsko dalmatinskoj i Dubrovačko neretvanskoj 0,8 jedinične cijene, a u Ličko senjskoj i kontinentalnim županijama 0,7 jedinične cijene. Utvrđuju se daljnja stimulativna umanjivanja cijene zakupa na način što se propisuje da će se za kampove koji su temeljem rješenja Ministarstva turizma kategorizirani s četiri zvjezdice jedinična cijena zakupnine umanjit će se za 5 %, a za kampove koji su kategorizirani s pet zvjezdica jedinična cijena zakupa umanjit će se za dodatnih 5 %. Svrha navedene odredbe je poticanje ulaganja u kampove radi podizanja kategorije kampa, odnosno razine ugostiteljsko-turističkih usluga u kampu te radi ulaganja u ugostiteljsko-turističke sadržaje u kampovima, a posebno na otocima.

Uz članak 23.

Ovim se člankom propisuje mogućnost rješavanja imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u slučaju ako trgovačko društvo namjerava u kampu, odnosno dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske graditi nove građevine i to na način što će se u korist trgovačkog društva na novoformiranoj građevnoj čestici koja je u površini tlocrta nove građevine u kampu, osnovati pravo građenja u korist trgovačkog društva na rok od 50 godina, a na isti način će se riješiti imovinskopravni odnosi na čestici zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske na kojoj je trgovačko društvo izgradilo građevinu u skladu s aktom za provedbu prostornih planova ili ju je ozakonilo sukladno posebnom zakonu. Dalje se propisuje kako se naknada za osnivanje prava građenja neće posebno obračunavati, odnosno bit će jednaka zakupnini koja će se obračunavati na način utvrđen ovim Zakonom. Propisuje se i mogućnost kupnje zemljišta tlocrtna površine izgrađene ili novoplanirane građevine bez provođenja postupka javnog natječaja, po tržišnoj cijeni utvrđenoj po ovlaštenom procjenitelju sukladno posebnom zakonu kojim se regulira materija procjene vrijednosti nekretnina. Cilj ove odredbe je omogućiti trgovačkom društvu daljnja ulaganja i izgradnju građevina u kampu na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, a da se ne naruši princip jedinstva zemljišta i na njemu izgrađene građevine te da se istodobno razgraniče nekretnine različitih vlasnika.

Uz članak 24.

Ovim se člankom propisuje kako se u slučaju kad se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, odnosi između trgovačkog društva i tijela koje upravlja pomorskim dobrom rješavaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje pitanje upravljanja pomorskim dobrom.

Uz članak 25.

Ovim se člankom propisuje mogućnost Republike Hrvatske da trgovačkom društvu proda dijelove kampa u njezinom vlasništvu bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim se uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina. Dalje se propisuje kako se u slučaju prodaje, u postupku procjene tržišne vrijednosti dijelova kampa kao predmeta prodaje u vrijednost neće procjenjivati građevine koje je trgovačko društvo zakonito izgradilo

nakon provedenog postupka pretvorbe i privatizacije kao i druga ulaganja trgovačkog društva u kamp. Također, propisana je mogućnost raspolaganja zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske bez provođenja postupka javnog natječaja ako trgovačko društvo namjerava prošiti obuhvat postojećeg kampa na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske koje je susjedno davanjem u zakup po uvjetima propisanim ovim Zakonom ili prodajom po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim se uređuju pitanja procjene vrijednosti nekretnina. Navedena odredba u skladu je s propisom kojim se uređuju pitanja upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Uz članak 26.

Ovim se člankom propisuje (zakonom utvrđen) interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva i nadležnost Ministarstva za pokretanje postupka izvlaštenja u slučaju ako se ugovor o zakupu dijelova kampa s trgovačkim društvom nije sklopljen u pisanom obliku krivnjom zakupnika ili se ugovor raskine krivnjom zakupnika ili ako trgovačko društvo izričito izjavi da ne želi položaj zakupnika ili se iz njegovoga ponašanja to nedvojbeno zaključi ili ako prestane s obavljanjem turističko-ugostiteljske djelatnosti u kampu. Drži se kako je oportuno da Republika Hrvatska u postupku izvlaštenja stekne u vlasništvo cijeli kamp. Propisivanjem ove norme želi se onemogućiti trgovačko društvo da proizvoljno odlučuje o kontinuitetu obavljanja turističko-ugostiteljske djelatnosti u kampu, odnosno želi ga se onemogućiti da tu djelatnost u određenom trenutku prekine i takvo stanje održava. Budući da su dijelovi tog kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, Republika Hrvatska je zainteresirana da se ugostiteljsko turistička djelatnost u kampu obavlja bez prekida, kako zbog kontinuiteta ugostiteljsko turističke ponude tako i zbog prihoda državnog proračuna koji se time ostvaruju.

Ministarstvo državne imovine može u navedenim slučajevima pokrenuti postupak izvlaštenja koji će se provesti sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje sustav izvlaštenja i tim kampom dalje raspolagati u skladu sa zakonom kojim se uređuje pitanje upravljanja i raspolaganja državnom imovinom. Ako se postupak raspolaganja provodi radi sklapanja ugovora o zakupu kampa početni iznos zakupnine određuje se u visini zakupnine iz članka 22. ovoga Zakona, a u slučaju provođenja postupka javnog natječaja radi sklapanja ugovora o kupoprodaji početni iznos kupoprodajne cijene kampa utvrđuje u skladu sa Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

Uz članak 27.

Ovim se člankom propisuje da se prihod od zakupa i/ili prodaje dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske raspoređuje na način da Republici hrvatskoj pripada 30 % prihoda koji se uplaćuju u državni proračun, jedinici lokalne samouprave pripada 20 % prihoda, jedinici područne (regionalne) samouprave pripada 10 % prihoda, a 40 % prihoda raspoređuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam. Svrha korištenja prihoda od zakupa i/ili prodaje ovoga turističkog zemljišta mora biti u skladu sa Zakonom o proračunu. Prihod koji temeljem ove raspodjele ostvari Fond za turizam obvezno se koristi za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove u skladu s odredbama Zakona o proračunu kojim je propisana namjena korištenja sredstava od prodaje državne imovine. Što se tiče prihoda koje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ostvare temeljem zakupnine za turističko zemljište u kampovima ili prodajom istog, obvezne su s tim sredstvima postupati sukladno Zakonu o proračunu i koristiti ih isključivo za kapitalne rashode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele u trgovačkim društvima te za otplate glavnica na temelju dugoročnih zaduženja.

Uz članak 28.

Ovim se člankom određuju titulari prava vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu i to tako da se određuje da je ostalo građevinsko zemljište, odnosno građevina koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku privatizacije i nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva vlasništvo Republike Hrvatske; da je građevinsko zemljište, odnosno građevina čija je vrijednost u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe u suvlasništvu između Republike Hrvatske i trgovačkog društva; da je trgovačko društvo kojemu je u temeljni kapital unesena samo građevina ili dio građevine, vlasnik i zemljišta ispod građevine ili razmjerne površine zemljišta ispod građevine. Titulari prava vlasništva utvrđeni su prema odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

Uz članak 29.

Ovim se člankom propisuje da se suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na ostalom građevinskom zemljištu razvrgava na način kako je ovim Zakonom dalje propisano; u slučaju ako je suvlasnička zajednica između njih uspostavljena temeljem činjenice da je zgrada koja je djelomično unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na čestici zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, a ta čestica čini zemljište nužno za redovitu uporabu te će se suvlasnička zajednica razvrgnuti isključivo isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio pri čemu će se vrijednost tog suvlasničkog dijela utvrditi procjenom njegove tržišne vrijednosti u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina. Ako je zgrada koja je procijenjena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje je ovim Zakonom određeno da je u vlasništvu Republike Hrvatske, a to zemljište je po površini znatno veće od zemljišta nužnog za redovitu uporabu zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se tako što trgovačko društvo postaje vlasnik procijenjene građevine, zemljišta ispod procijenjene građevine (zemljište tlocrtne površine) i procijenjenog zemljišta koje se pridodaje zemljištu tlocrtne površine, a Republika Hrvatska postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

Uz članak 30.

Ovim se člankom propisuje obveza trgovačkog društva, u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na ostalom građevinskom zemljištu, izraditi geodetski elaborat kojim će se formirati posebne katastarske čestice procijenjenih zgrada i ostalog građevinskog zemljišta i posebne katastarske čestice neprocijenjenog ostalog građevinskog zemljišta. Geodetski elaborat usklađuje se s uvjerenjem o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe koje isprave izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije temeljem članka 56. Zakona o upravljanju državnom imovinom. Usklađenost geodetskog elaborata s navedenim dokumentom potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije javnom ispravom o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju. Sastavni dio geodetskog elaborata je popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim nekretninama i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim nekretninama. Budući da se geodetskim elaboratom kojim se formira katastarska čestica na kojoj je građevina i zemljište koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva ta nekretnina odvaja od katastarske čestice zemljišta koje je ex lege u vlasništvu Republike Hrvatske, propisuje se da izvješća koji su sastavni dio geodetskog elaborata potpisuju samo trgovačko društvo i Ministarstvo (u ime Republike Hrvatske) te da za provedbu geodetskog elaborata u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebna suglasnost nositelja prava na susjednim

česticama. Ovakva odredba propisuje se iz razloga što se u pojedinim situacijama može dogoditi da u katastra i zemljišnoj knjizi još uvijek ima zaostalih upisa trećih osoba kao nositelja prava, a budući da se pravo vlasništva trgovačkog društva i Republike Hrvatske temelji na zakonu, želi se osigurati provedba geodetskog elaborata i u takvim situacijama.

Uz članak 31.

Ovim se člankom propisuje da će trgovačko društvo, u propisanom roku nakon izrade geodetskog elaborata iz članka 30. ovoga Zakona, Ministarstvu državne imovine podnijeti zahtjev za pokretanje upravnog postupka za donošenje rješenja kojim će se utvrditi katastarske čestice ostalog građevinskog zemljišta koje su vlasništvo trgovačkog društva i katastarske čestice ostalog građevinskog zemljišta koje su vlasništvo Republike Hrvatske, propisuje se obvezna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev te posljedice propuštanja roka za pokretanje upravnog postupka u kom slučaju će Ministarstvo taj postupak pokrenuti u ime Republike Hrvatske kao zainteresirane strane i samo, po službenoj dužnosti, pribaviti potrebnu dokumentaciju, a za troškove postupka zadužiti trgovačko društvo. Dalje se propisuje koje sve činjenice će se utvrditi u upravnom postupku i koja pitanja će se riješiti, te da će se rješenjem utvrditi stvarni vlasnici predmetnih nekretnina te naložiti upis prava vlasništva. Nadalje se propisuje kako protiv rješenja Ministarstva nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor te da je, u slučaju upravnog spora, upravni sud ovlašten primarno voditi spor pune jurisdikcije, odnosno samostalno utvrđivati činjenično stanje, provesti usmenu raspravu, omogućiti strankama sudjelovanje u postupku te sam meritorno odlučiti o konkretnoj upravnoj stvari.

Uz članak 32.

Ovim se člankom propisuje kako ostalim građevinskim zemljištem za koje je ovim Zakonom propisano da je u vlasništvu Republike Hrvatske, upravlja i raspolaže Ministarstvo državne imovine u skladu sa zakonom kojim je uređena materija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Kao iznimka od načina upravljanja i raspolaganja ovim zemljištem u skladu s posebnim propisom, ovim se člankom propisuje mogućnost prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu po tržišnoj cijeni i bez provođenja postupka javnog natječaja u slučaju ako je na tom zemljištu utvrđena građevna čestica kao zemljište nužno za redovitu uporabu građevine gospodarske namjene u vlasništvu trgovačkog društva. Opseg zemljišta za redovitu uporabu građevine gospodarske namjene kao predmeta kupnje utvrđuje se rješenjem nadležnog upravnog tijela za prostorno uređenje koje će to tijelo izdati na zahtjev trgovačkog društva. Sredstva ostvarena prodajom takvog zemljišta prihod su državnog proračuna.

Uz članak 33.

Ovim se člankom propisuje da se odredba članka 16. stavka 1. ovoga Zakona kojom se razvrgava suvlasništvo između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, neće promijeniti ako je u međuvremenu između Republike Hrvatske i trgovačkog društva sklopljen sporazum ili nagodba o utvrđivanje omjera suvlasništva u kampu i da će se u tom slučaju na uređenje odnosa između suvlasnika odgovarajuće primijeniti odredbe članaka 21. do 26. ovoga Zakona.

Uz članak 34.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovoga Zakona obustavljaju svi postupci u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim tijelima po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, da rješenja o obustavi postupka

donosi Ministarstvo turizma te da se nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima predaje Ministarstvu državne imovine s obzirom na činjenicu da je uporabljiva i potrebna u postupcima koje će temeljem ovoga Zakona provoditi Ministarstvo državne imovine, a naročito dokumentaciju temeljem koje se utvrđuje obuhvat kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije budući da je ta dokumentacija ovom Zakonom utvrđena relevantnom u upravnom postupku koju će se provoditi.

U slučaju ako je po zahtjevu iz članka 8., a temeljem članka 14. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije sklopljen ugovor o koncesiji isti će ostati na snazi do isteka roka iz tog ugovora.

Uz članak 35.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovoga Zakona obustavljaju svi postupci u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim tijelima po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 21. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, da rješenja o obustavi postupka donosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave kojemu je predan zahtjev za dodjelu koncesije. Nadležno upravno tijelo će nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima vratiti podnositelju, a postupak za rješavanje imovinskopravni odnosa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja vodit će se ispočetka sukladno ovom Zakonu. Eventualno sklopljeni ugovori o dodjeli koncesije ostat će na snazi do isteka roka u iz tog ugovora.

Uz članak 36.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovoga Zakona obustavljaju svi postupci za donošenje rješenja temeljem članka 27. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim upravnim tijelima za prostorno uređenje i gradnju te radi izdavanja rješenja iz članaka 18., 19., 24. i 25. navedenog Zakona. Rješenje o obustavi postupka donosi nadležno upravno tijelo kojemu je predan zahtjev. Nadležno upravno tijelo će nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima vratiti podnositelju, a postupak za utvrđivanje građevne čestice provest će se iznova sukladno odredbama ovoga Zakona. Eventualno doneseno izvršno rješenje ostat će na snazi.

Uz članak 37.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovoga Zakona obustavljaju svi postupci za donošenje rješenja temeljem članka 28. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred upravnim tijelima nadležnim za imovinskopravne odnose. Rješenje o obustavi postupka donosi upravno tijelo nadležno za imovinskopravne odnose kojemu je predan zahtjev. Nadležno upravno tijelo će nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima dostaviti Ministarstvu državne imovine, a postupak za utvrđivanje prava vlasništva provodit će se temeljem ovoga Zakona.

Uz članak 38.

Ovim se člankom propisuje da će jedinica lokalne samouprave od dana stupanja na snagu ovoga Zakona obračunavati zakupninu za turističko zemljište u svom vlasništvu, a budući da u tom trenutku, sve do donošenja rješenja iz članka 8. ovoga Zakona, neće biti poznata površina tog zemljišta, zakupnina će se obračunavati prema površini zemljišta koje je bilo predmet zahtjeva

za koncesiju. Zakupnina će se obračunavati po jediničnom iznosu zakupnine koji će utvrditi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Ako se temeljem rješenja iz članka 8. ovoga Zakona utvrdi različita površina zemljišta u odnosu na površinu za koju je obračunavana zakupnina do dana donošenja tog rješenja, jedinica lokalne samouprave obračunat će razliku. Trgovačko društvo dužno je platiti razliku ili ima pravo potraživati više uplaćenu zakupninu.

Uz članak 39.

U članku 24. Uredbe o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11) propisana je obveza trgovačkog društva plaćati koncesijsku naknadu od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije za ukupnu površinu zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne koje je predmet koncesije. Budući da površina zemljišta koje je predmet koncesije nije utvrđena aktom koji je propisan Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 12/11) već će se utvrditi tek donošenjem rješenja iz članka 8. ovoga Zakona ovim se člankom propisuje način obračuna i obveza plaćanja razlike koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za koncesiju do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Ovim se člankom dalje propisuje da će se koncesijska naknada za ukupnu površinu zemljišta koje će se utvrditi rješenjem iz članka 8. obračunati prema formuli koja je preuzeta iz članaka 11. i 12. Uredbe o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11). Ako se tim obračunom utvrdi razlika koncesijske naknade društvo ju je dužno platiti što može i na način da ga plati u tri jednaka godišnja obroka ili potraživati razliku ako je istu preplatio.

Uz članak 40.

Ovim se člankom propisuje da će se od dana stupanja na snagu ovoga Zakona do donošenja rješenja iz članka 17. ovoga Zakona obračunavati zakupnina za turističko zemljište u kampovima prema površini tog zemljišta u odnosu na koju je do stupanja na snagu ovoga Zakona plaćana koncesijska naknada, a iz razloga što do donošenja rješenja iz članka 17. ovoga Zakona neće biti poznata površina turističkog zemljišta. Zakupnina će se obračunavati prema jediničnoj cijeni utvrđenoj uredbom iz članka 22. ovoga Zakona, a eventualnu razliku trgovačko društvo je dužno platiti ili je ovlašteno zahtijevati povrat preplaćena zakupnine.

Uz članak 41.

U članku 19. Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19) propisana je obveza trgovačkog društva plaćati koncesijsku naknadu za suvlasnički dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije te da je društvo obvezno po završetku postupka dodjele koncesije platiti doplatiti razliku koncesijske naknade. Budući da sukladno Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 12/11) Republike Hrvatske i trgovačkog društva nije sklopljen sporazum kojim je utvrđena veličina suvlasničkih omjera po pa time ni suvlasnički dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske kao predmet koncesije ovim se člankom propisuje obveza obračuna razlike koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za koncesiju do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a za površinu zemljišta koja će se utvrditi rješenjem iz članka 17. ovoga Zakona. Koncesijska naknada

obračunat će se na način propisan člancima 8. i 9. Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19) čije odredbe su preuzete u ovaj članak. Ako se tim obračunom utvrdi razlika koncesijske naknade društvo ju je dužno platiti što može i na način da ga plati u tri jednaka godišnja obroka ili potraživati razliku ako je ista obračunata za veću površinu zemljišta od one koja je utvrđena rješenjem iz članka 17. ovoga Zakona.

Uz članak 42.

Ovom odredbom propisuje da će se odredbe članaka od 9. do 13. ovoga Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinskopravnih odnosa između jedinica lokalne samouprave i trgovačkih društava koja su temeljem Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije bila ovlaštena podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a taj zahtjev nisu podnijela ili su ga podnijeli nakon isteka Zakonom utvrđenog roka ako, temeljem ovoga Zakona pokrenu postupke propisane ovim Zakonom u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s jedinicom lokalne samouprave kao vlasnikom tog turističkog zemljišta i ispune sve pretpostavke utvrđene ovim Zakonom. Također je propisana mogućnost da jedinica lokalne samouprave ishodi potrebne akte kojim će se utvrditi turističko zemljište u njezinom vlasništvu ako trgovačko društvo ponovo propusti poduzeti potrebne radnje. Također se propisuje da su navedena društva dužna platiti naknadu iz članka 39. ovoga Zakona počevši od 1. veljače 2011. godine što je bio krajnji rok za podnošenje zahtjeva.

Uz članak 43.

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 21. do 26. ovoga Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkih društava koja su temeljem Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije bila ovlaštena podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima, a taj zahtjev nisu podnijela ili su ga podnijeli nakon isteka Zakonom utvrđenog roka. Tim trgovačkim društvima omogućit će se novi rok od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona za podnošenje zahtjeva za sklapanje ugovora o zakupu ili kupnji dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske te će se, nastavno na taj zahtjev, provesti prethodni postupci identifikacije kampa, utvrđivanja procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa i vlasnika propisani ovim Zakonom. Također se propisuje da su navedena društva dužna platiti naknadu iz članka 41. ovoga Zakona počevši od 1. veljače 2011. godine što je bio krajnji rok za podnošenje zahtjeva koji su propustili. Međutim, u slučaju ako opisana trgovačka društva propuste i novo dodijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak identifikacije vlasništva Republike Hrvatske u tim kampovima, a zatim tom imovinom upravljati u skladu s navedenim i Zakonom o upravljanju državnim imovinom kao osnovnim zakonom kojim se regulira općenito upravljanje državnim imovinom.

Uz članak 44.

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 21. do 26. ovoga Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinskopravnih odnosa s trećim osobama koje su u posjedu kampa koji je u cijelosti u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u kampovima koji nisu bili predmet pretvorbe društvenog vlasništva po Zakonu o pretvorbi društvenog vlasništva već ih je Republika Hrvatska stekla u vlasništvo temeljen drugog propisa. Ti kampovi su u pravilu u dugogodišnjem mirnom posjedu osoba temeljem pravnog posla sklopljenog s nevladnikom (Hrvatske šume d.o.o., pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska i sl.). Uvjet za primjenu navedenih odredbi je da je posjednik kampa u neprekinutom mirnom posjedu kampa duže od pet godina i ako je za to vrijeme Republici Hrvatskoj ili ovlašteniku Republike Hrvatske uredno

plaćao naknadu za korištenje kampa. Iste odredbe primijenit će se i u slučaju ako se kao dio kampa koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem pravnog posla sklopljenog s nevladnikom ili je u dugogodišnjem posjedu zemljišta bez pravne osnove uz uvjet da je Republici Hrvatskoj platila naknadu za razdoblje od pet godina unatrag od dana stupanja na snagu ovoga Zakona te da u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona podnesu odgovarajući zahtjev sukladno odredbama ovoga Zakona. U slučaju ako propuste dodijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom.

Uz članak 45.

Ovim se člankom propisuje način postupanja Ministarstva u slučaju ako se utvrdi da je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona postojao kamp koji je u vlasništvu Republike Hrvatske ili se vlasništvo Republike Hrvatske predmnijeva, ili je Republika Hrvatska posebnim zakonom ovlaštena upravljati tom nekretninom, a koji nije ni u čijem posjedu i nije u funkciji. Tako se propisuje da će Ministarstvo takve kampove ponuditi u zakup u postupku javnog natječaja po početnoj jediničnoj cijeni zakupa po m² u iznosu koji je u članku 22. ovoga Zakona utvrđen kao jedinični iznos zakupnine po m² zemljišta odnosno dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske. Cilj propisivanja ove odredbe je osiguranje jednakih početnih uvjeta za zakupnike kampova koji su zatečeni u prostoru i vlasništvo su Republike Hrvatske temeljem raznih zakona kojima su uređivana pitanja pretvorbe društvenog vlasništva (npr. Zakon o šumama) ili postupka razdruživanja.

Uz članak 46.

Ovim se člankom propisuje kako trgovačka društva kojima je Republika Hrvatska osnivač ili je Republika Hrvatska jedan od osnivača zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili trgovačka društva kćeri navedenih društava, kojima su temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske ili akta središnjeg tijela državne uprave ili ugovora sklopljenog s tim tijelom, predani na upravljanje pojedini kampovi u vlasništvu Republike Hrvatske nemaju prava propisana ovim Zakonom čak i u slučaju kada izravno u kampu obavljaju turističko-ugostiteljske djelatnost. Ta društva će biti obvezna vratiti kamp na upravljanje Ministarstvu državne imovine u trenutku kada se to od njih zatraži.

Uz članak 47.

Ovim se člankom propisuju rokovi za podnošenje zahtjev za donošenje rješenja iz članka 7., članka 18. i rješenja iz članka 30. ovoga Zakona

Uz članak 48.

Ovim se člankom propisuje obveza donošenja uredbi iz članka 10. stavka 2., članka 12. stavka 2., članka 22. stavka 2. i članka 27. stavka 2. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 49.

Ovim se člankom propisuje obveza Ministarstva državne imovine za provedbu naknadne procjene učinaka propisa i to u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 50.

Ovim se člankom propisuje kako stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) te uredbi koje su donesene temeljem tog Zakona, i to:

- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (Narodne novine, broj 12/11)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11) i
- Uredba o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19).

Uz članak 51.

Ovim se člankom propisuje stupanje na snagu ovoga Zakona.

IV. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Također, provedba ovoga Zakona neće izazvati povećanje troškova jedinica lokalne samouprave.

Provedbom ovoga Zakona se državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te Fondu za razvoj turizma omogućavaju značajno veći prihodi od onih koje sada imaju.

V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOMOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA, TE RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Prijedlog Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu prihvaćen je u Hrvatskome saboru na 16. sjednici 17. siječnja 2020. godine, nakon što je razmotren na saborskoj sjednici i na sjednicama radnih tijela. U odnosu na tekst Prijedloga zakona, koji je prošao prvo čitanje u Hrvatskome saboru, u tekstu Konačnog prijedloga zakona unijete su određene izmjene u cilju uvažavanja prijedloga i stajališta iznesenih tijekom prvog čitanja Prijedloga zakona, zatim su unijete određene izmjene pojedinih članaka na prijedlog Hrvatske udruge turizma (u daljnjem tekstu: HUT), Državnog odvjetništva Republike Hrvatske, Ministarstva turizma i drugih ministarstava. Izričaj pojedinih odredbi poboljšana je temeljem primjedbi i prijedloga ministarstava i drugih tijela državne uprave kao i temeljem dodatne analize u Ministarstvu državne imovine, a sve s ciljem poboljšanja odredbi Konačnog prijedloga zakona. U odnosu na Prijedlog zakona predlagatelj je u tekstu Konačnog prijedloga zakona izmijenio sljedeće:

- u članku 2. stavku 1. brisane su riječi: „te propisa i akata koji se donose na temelju ovog zakona“, a posebnim fontom istaknuti su pojmovi koji se definiraju - prihvaćen je prijedlog Odbora za zakonodavstvo
- u članku 2. dodan je novi podstavak 8. kojim je definirano značenje pojma: „*građevna čestica hotela*“, koja glasi: „*građevna čestica hotela* je površina zemljišta oko hotela kojom se hotel sa svim građevinama u funkciji hotela i/ili drugim sadržajima koji su smješteni ili

osmišljeni na tom zemljištu kao trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda hotela ili je u funkciji potreba gostiju hotela, povezuje u jedinstvenu funkcionalno-gospodarsku cjelinu“

- u članku 2. dodan je novi podstavak 9. kojim je definirano značenje pojma: „*građevna čestica turističkog naselja*“, koja glasi: „*građevna čestica turističkog naselja* je površina zemljišta kojom se sve pojedinačne sastavnice turističkog naselja uključujući i sadržaje koji su smješteni ili osmišljeni na tom zemljištu kao trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda turističkog naselja ili je u funkciji potreba gostiju, povezuje u jedinstvenu funkcionalno-gospodarsku cjelinu“

Dodavanje stavaka 8. i 9. proizišlo je iz rasprave saborske zastupnice Anke Mrak Taritaš koja je skrenula pozornost na mogućnost da će upravna tijela koja su, temeljem zakona kojim se uređuju pitanja prostornog uređenja nadležna za izdavanje rješenja iz članka 5. ovog Zakona, različito postupati po prijedlozima za donošenje rješenja o utvrđenju građevnih čestica hotela i/ili turističkog naselja ako iz normi ovoga Zakona ne bude dovoljno jasno da se prijedlog građevne čestice utvrđuje sukladno ovom Zakonu, a ne Zakonu o prostornom uređenju.

- u članku 2. dodan je stavak 2., prepozicioniran iz članka 1.
- u članku 3. dodan je stavak 2. koji glasi: „U svim postupcima koji će se voditi temeljem ovog Zakona Republiku Hrvatsku zastupa državno odvjetništvo.“
Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize pojedinih odredaba, a naročito onih koje se odnose na provođenje upravnog postupka u nadležnosti Ministarstva državne imovine (članci 7., 19. i 30.) u kojem će Republika Hrvatska biti jedna od stranaka i da je zbog toga potrebno propisati da Republiku Hrvatsku u tim postupcima zastupati državno odvjetništvo.
- u članku 4. brisan je stavak 5., a stavak 6. izdvojen je u novi članak 5. koji s naslovom iznad članka glasi:

„Izuzimanje turističkog zemljišta na kojemu
su izgrađeni hoteli i turistička naselja od prava na povrat

Članak 5.

Zemljište iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19 i 98/19), koje s građevinom čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelinu u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona i ne vraća se u vlasništvo ovlaštenicima naknade.“

Slijedom navedenog, oznake narednih članaka pomaknute su za jedan broj.

- u članku 7. (bivši čl. 6.), stavku 4. broj: „180“ zamijenjen je brojem: „270“ čime je udovoljeno prijedlogu HUT-a da se produlji rok za izradu geodetskih elaborata kojima će se predložiti formiranje posebne katastarske čestice za svaku građevinu koja je procijenjena u vrijednost društvenog kapitala i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva, a isto tako i za zemljište koje je procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva
- u članku 7. (bivši čl. 6.). dodan je novi stavak (7) koji glasi: „Izvješća koja su, sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja katastarske izmjere, sastavni dio geodetskog

elaborata iz stavka 1. ovog članka potpisuju trgovačko društvo i jedinica lokalne samouprave, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.“

Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize teksta te je uočeno da bi obveza pribavljanja potpisa izvješća koji su sastavni dio geodetskog elaborata i pribavljanja suglasnosti upisanih nositelja prava na predmetnim nekretninama, moglo usporiti postupak provedbe istih u slučajevima kada u katastru i zemljišnoj knjizi još uvijek ima zaostalih upisa trećih osoba kao nositelja prava iako su nekretnine koje se geodetskim elaboratom odvajaju, temeljem Zakona vlasništvo trgovačko društvo i jedinica lokalne samouprave.

- u članku 8. (bivši čl. 7.) dodan je novi stavak (6) koji glasi: „Upravni spor iz stavka 5. ovog članka je spor pune jurisdikcije.“
Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize i ocjene kako je oportuno propisati da je u slučaju upravnog spora potrebno osigurati da je upravni sud ovlašten u upravnom sporu primarno voditi spor pune jurisdikcije, samostalno utvrđivati činjenično stanje, provesti usmenu raspravu, omogućiti strankama sudjelovanje u postupku te sam meritorno odlučiti o konkretnoj upravnoj stvari.
- u članku 9. (bivši čl. 8.), stavku 1., članku 21. (bivši čl. 20.) stavku 1., članku 34. (bivši čl. 32.)stavku 4., članku 35. (bivši čl. 33.)stavku 3., članku 36. (bivši čl. 34.) stavku 4. i članku 37. (bivši čl. 35.) stavku 4., riječi: „S danom“ zamijenjene su riječima: „Na dan“
- prihvaćene su primjedbe Odbora za zakonodavstvo
- u članku 9. (bivši čl. 8.). dodan je stavak 4. koji glasi: „(4) Ugovor o zakupu ne može se jednostrano raskinuti ako trgovačko društvo kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost i ako uredno plaća zakupninu.“, a stavak 5. (bivši 4.) djelomično je izmijenjen i sada glasi: „Bitne odredbe ugovora o zakupu iz stavka 2. ovog članka propisuje se uredbom iz članka 10. stavka 2. ovog Zakona, a mora sadržavati i odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegovog raskida.“
Izmjenom navedenog stavka djelomično je prihvaćen prijedlog HUT-a da se uredbom iz članka 10. propiše obrazac ugovora o zakupu
- u članku 10. (bivši čl. 9.), stavak 2. izmijenjen je na način što se propisuje da jedinični iznos zakupnine određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave u okvirima raspona iznosa zakupnine koji će Vlada Republike Hrvatske odrediti uredbom te je dodan stavak 3 koji glasi: „(3) Jedinični iznos zakupnine usklađuje se svakih tri godine s promjenama cijena na tržištu građevinskog zemljišta turističke namjene.“
- članak 13. (bivši čl. 12.) izmijenjen je prema prijedlogu Ministarstva mora, prometa i infrastrukture tako da sada glasi: „Ako se hotel, turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja nalazi na pomorskom dobru, pitanja uređenja međusobnih odnosa između tijela nadležnog za upravljanje pomorskim dobrom i trgovačkog društva koje upravlja hotelom i/ili turističkim naseljem, uređuju se sukladno zakonu kojim je uređeno pitanje pomorskog dobra.“
- u članku 15. (bivši članak 14.), prema prijedlogu Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja, brisani su dotadašnji stavci 2. i 3., a dodan je novi stavak 2. koji glasi: „(2) Stupanjem na snagu ovoga Zakona za sva zemljišta i građevine u kampu koja su predmet ovoga Zakona, a koja nisu planirana važećim prostornim planom, smatra se da je u

postupcima izmjena i dopuna ili izrade novih prostornih planova prema posebnom zakonu iz područja prostornog uređenja podnesen zahtjev u svrhu provedbe postupka izrade i donošenja tog plana u cilju zadržavanja i planiranja njihove osnovne namjene.“ Dotadašnji stavak 4. postao je stavak 3. te je dodan novi stavak (4) koji glasi: „Svi akti za provedbu prostornih planova kojima se određuje obuhvat zahvata u prostoru kampa i/ili se utvrđuje građevna čestica građevine u kampu, izdat će se pozivom na ovaj Zakon.“

Navedena odredba (stavka 4.) dodana je nakon analize fonograma rasprave o Prijedlogu zakona u Hrvatskome saboru kojom je ukazano na potrebu da se ovim Zakonom, kao posebnim zakonom, propiše norma iz koje će biti nedvojbeno kako se za prostor postojećeg kampa, u slučaju daljnje gradnje u tom kampu, može ishoditi dozvola za gradnju i u slučaju kad je važećim prostornim planom na tom prostoru planirana druga namjena. Dakle, formalno-pravna osnova za ishodaenje dozvola za daljnju gradnju u kampu bio bi ovaj Zakon, kao posebni u odnosu na propise kojima je regulirano pitanje izdavanja dozvola za gradnju.

- u članku 18. (bivši članak 17.) dodan je stavak (5) koji glasi: „Izvješća koja su, sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja katastarske izmjere, sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovog članka potpisuju trgovačko društvo i Ministarstvo, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.“

Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize teksta Prijedloga zakona nakon čega je uočeno da bi obveza pribavljanja potpisa izvješća koji su sastavni dio geodetskog elaborata i pribavljanja suglasnosti upisanih nositelja prava na predmetnim nekretninama, moglo usporiti postupak provedbe istih u slučajevima kada u katastru i zemljišnoj knjizi još uvijek ima zaostalih upisa trećih osoba kao nositelja prava iako su nekretnine koje se geodetskim elaboratom odvajaju, temeljem Zakona vlasništvo trgovačkog društva i Republike Hrvatske.

- u članku 20. (bivši članak 19.) dodan je novi stavak (6) koji glasi: „Upravni spor iz stavka 5. ovog članka je spor pune jurisdikcije.“

Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize i ocjene kako je oportuno propisati da je u slučaju upravnog spora potrebno osigurati da je upravni sud ovlašten u upravnom sporu primarno voditi spor pune jurisdikcije, samostalno utvrđivati činjenično stanje, provesti usmenu raspravu, omogućiti strankama sudjelovanje u postupku te sam meritorno odlučiti o konkretnoj pravnoj stvari

- u članku 21. (bivši članak 20.) stavak (5) djelomično je izmijenjen i sada glasi: „Bitne odredbe ugovora o zakupu iz stavka 3. ovog članka propisat će se uredbom iz članka 22. stavka 2. ovog Zakona, a mora sadržavati i odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegovog raskida.“ te je dodan stavak (6) koji glasi: " Ugovor o zakupu ne može se jednostrano raskinuti ako trgovačko društvo kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost i ako uredno plaća zakupninu.“
Izmjenom stavka 5. djelomično je prihvaćen prijedlog HUT-a da se uredbom iz članka 22. propiše obrazac ugovora o zakupu, a dodavanjem stavka 6. prihvaćen je prijedlog jačeg jamstva za opstojnost ugovora o zakupu.

- u članku 23. (bivši članak 22.) preuređen je stavak 1. tako da se tim stavkom regulira i slučaj nove gradnje u kampu kao i slučaj u međuvremenu izgrađenih građevina te je dodan novi stavak (2) koji glasi: „Građevna čestica građevine iz stavaka 1. ovog članka utvrdit će kao tlocrtna površina zemljišta ispod građevine.“, dosadašnji stavci 3. i 4. spojeni su u stavak 3. koji glasi: „Pravo građenja iz stavaka 1. ovog članka osnovat će se do isteka roka iz članka 21. stavka 4. ovog Zakona uz naknada u visini ugovorene zakupnine po m² zemljišta godišnje.“ te je dodan stavak (4) koji glasi: „Ako trgovačko društvo zatraži kupnju građevne čestice iz stavaka 1. ovog članka ista mu se prodaje bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.“

Odredba stavka 2. dodana je radi jasnoće norme i načina odvajanja građevine koju je trgovačko društvo-zakupnik dijelova kampa izgradilo u međuvremenu od privatizacije, do danas ili je namjerava graditi. Budući da je usvojen princip da je u kampu, u pravilu, trgovačko društvo vlasnik građevina (procijenjenih i novosagrađenih), a Republika Hrvatska vlasnik zemljišta u kampu, propisivanjem norme da će se ispod novosagrađene građevine formirati građevna (i katastarska) čestica i da će se na njoj osnovati pravo građenja imalo se za cilj da se građevina vlasništvu trgovačkog društva spoji sa zemljištem odnosno s pravom građenja koje je na toj čestici osnovano kako bi se osigurali pravno jedinstvo nekretnine. Odredba stavka 4. dodana je kako bi se društvu omogućila kupnja zemljišta ispod građevine budući da je vlasnik zemljišta ispod građevina u kampu koje su mu procijenjene u temeljni kapital

- članak 24. (bivši čl. 23.) izmijenjen je prema prijedlogu Ministarstva mora, prometa i infrastrukture tako da sada glasi: „Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, na uređivanje odnosa između tijela nadležnog za upravljanje pomorskim dobrom i trgovačkog društva primjenjuju se odredbe zakona kojim je uređeno pitanje upravljanja pomorskim dobrom.“
- članak 25. (bivši čl. 24.) preuređen je na prijedlog Državnog odvjetništva Republike Hrvatske na način da se prodaja dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske propisuje kao dispozicija na strani Republike Hrvatske, a ne pravo trgovačkog društva.
- u članku 30. (bivši čl. 29.) dodan je novi stavak (5) koji glasi: „Izvjешća koja su sukladno posebnom propisu, sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovog članka potpisuju trgovačko društvo i Ministarstvo, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.“
Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize teksta Prijedloga zakona kada je uočeno da bi obveza pribavljanja potpisa izvješća koji su sastavni dio geodetskog elaborata i pribavljanja suglasnosti upisanih nositelja prava na predmetnim nekretninama, moglo usporiti postupak provedbe istih u slučajevima kada u katastru i zemljišnoj knjizi još uvijek ima zaostalih upisa trećih osoba kao nositelja prava, iako su nekretnine koje se geodetskim elaboratom odvajaju, temeljem zakona, vlasništvo trgovačkog društva i Republike Hrvatske.
- u članku 31. (bivši čl. 30.) koji je bolje nomotehnički uređen, dodan je novi stavak (7) koji glasi: „Upravni spor iz stavka 6. ovog članka je spor pune jurisdikcije.“

Navedeni stavak dodan je nakon ponovne analize i ocjene kako je oportuno propisati da je u slučaju upravnog spora potrebno osigurati da je upravni sud ovlašten u upravnom sporu voditi spor pune jurisdikcije, samostalno utvrđivati činjenično stanje, provesti usmenu raspravu, omogućiti strankama sudjelovanje u postupku te sam meritorno odlučiti o konkretnoj upravnoj stvari.

- Ispod naslova III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE dodan je novi naslov i članak 33. koji glase:

*„Uređenje odnosa u kampu na kojemu je utvrđen omjer suvlasništva
Članak 33.*

Ako je na dan stupanja na snagu ovog Zakona između Republike Hrvatske i trgovačkog društva utvrđen omjer suvlasništva u kampu sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), a nije sklopljen ugovor o koncesiji sukladno članku 8. tog Zakona neće se promijeniti odredba članka 16. stavka 1. ovog Zakona, a na odnose između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu odgovarajuće će se primijeniti odredbe članaka 21. do 26. ovog Zakona.“

Dodavanjem ovog članka prihvaćen je prijedlog Ministarstva mora, prometa i infrastrukture te HUT –a.

- članak 32. iz Prijedloga zakona postao je članak 34., članak 33. postao je članak 35., članak 34. postao je članak 36., članak 35. postao je članak 37., članak 36. postao je članak 38. članak 37. postao je članak 39., članak 38. postao je članak 40., članak 39. postao je članak 41.
- Iza članka 41. (bivši čl. 39.) dodan je naslov i novi članak 42. koji glase:

*„Primjena Zakona u slučaju zakašnjenja s podnošenjem zahtjeva
za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu
na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje
Članak 42.*

(1) Odredbe članaka 9. do 13. ovog Zakona primijenit će se i u slučaju ako je trgovačko društvo koje je temeljem članka 21. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) bilo ovlašteno podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojemu su izgrađeni hotel i/ili turističko naselje, a propustilo je zakonski rok za podnošenje zahtjeva ili je zahtjev podnijelo nakon isteka roka, uz uvjet da u propisanom roku provede sve radnje propisane u člancima 6., 7. i 8. ovog Zakona

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka trgovačko društvo dužno je platiti naknadu u visini koncesijske naknade iz članka 39. ovog Zakona kao da je zahtjev podnijelo u roku, počevši od 1. veljače 2011. godine.

(3) Ako trgovačko društvo ne postupi sukladno odredbi stavka 1 ovog članka, rješenje iz članka 6. stavka 3. ovog Zakona ishodit će jedinica lokalne samouprave i Ministarstvu podnijeti zahtjev za donošenje rješenja iz članka 8. ovog Zakona.“

Ovom odredbom omogućava se trgovačkim društvima koja su propustila rok za podnošenje zahtjeva za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja da temeljem ovog Zakona pokrenu postupke propisane ovim Zakonom u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s jedinicom lokalne samouprave kao vlasnikom turističkog zemljišta na kojem je izgrađen hotel i/ili turističko naselje u vlasništvu trgovačkog društva. Također se omogućava jedinici lokalne samouprave da ishodi akt kojim će se utvrditi turističko zemljište u njezinom vlasništvu ako trgovačko društvo ponovo propusti poduzeti potrebne radnje.

- članak 41. iz Prijedloga zakona postao je članak 43., članak 42. postao je članak 44., članak 43. postao je članak 45., članak 44. postao je članak 46.
- Iza članka 46. (bivši čl. 44.) dodan je novi naslov i članak 47. koji glase:

„Rok za podnošenje zahtjeva za donošenje rješenja
Članak 47.

(1) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 8. ovog Zakona podnosi se u roku od 24 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(2) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 17. ovog Zakona podnosi se u roku od 12 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(3) Zahtjev za donošenje rješenja iz članka 31. ovog Zakona podnosi se u roku od 12 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.“

Ovim je prihvaćena primjedba Ministarstva uprave da se norme kojima se propisuju rokovi, budući da nisu materijalno-pravne odredbe, prepozicioniraju u Prijelazne i završne odredbe Zakona.

- članak 45. iz Prijedloga zakona postao je članak 48., a članak 46. postao je članak 49. s tim što su tim člancima sadržajno zamijenjena mjesta (prema primjedbi Odbora za zakonodavstvo
- članak 47. iz Prijedloga zakona postao je članak 50, a članak 48. postao je članak 51.

VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJI SU DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, TE RAZLOZI NEPRIHVAĆANJA

Primjedbe i preporuke koje su iznesene na raspravi pred nadležnim saborskim odborima, kao i u saborskoj raspravi razmotrene su te, u dijelu u kojem su prihvaćene, unesene u tekst. Tako su konkretne primjedbe Odbora za zakonodavstvo prihvaćene u cijelosti i unesene u tekst zakona kao i preporuke pojedinih saborskih zastupnika s ciljem poboljšanja jasnoće pojedinih normi. Primjedbe koje nije bilo moguće prihvatiti iznosimo u nastavku.

- Primjedba i kritika Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu na odredbu Zakona kojom se za turističko zemljište koje preostane nakon formiranja građevne čestice hotela i/ili turističkog naselja, utvrđuje da je u vlasništvu Republike Hrvatske i da to zemljište treba biti u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, nije prihvaćena budući da su vlasničko-pravni odnosi na ovom zemljištu već utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), a ovim se Zakonom propisuje način identificiranja obuhvata turističkog zemljišta koje se priznaje u vlasništvu jedinici lokalne samouprave, budući da norma spomenutog Zakona u tom pogledu nije bila jasna

- nije prihvaćena primjedba Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu na članak 21. (sada čl. 22) stavak 3. kojim se propisuje da se na početni iznos jedinične cijene zakupnine za kampove u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiju primjenjuje koeficijent 1 te predlaže da taj koeficijent bude isti za sve županije osim za kampove u „kontinentalnoj Hrvatskoj“ i otocima. Razlog neprihvatanja temelji se na ocjeni se kako su zbog blizine tržišta iz zapadne Europe i dobre prometne povezanosti kampovi u Istarskoj i Primorskoj županiji dostupniji u odnosu na kampove u ostalim županijama i, stoga posjećeniji i u vrijeme izvan pune turističke sezone.
- nije prihvaćena ni primjedba Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu na članke 11. (sada čl. 12.) i 26. (sada čl. 27.) kojima su utvrđeni omjeri raspodjele prihoda od zakupnine i kupoprodajne cijene turističkog zemljišta s prijedlogom da se veći omjer tih prihoda usmjeri prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a iz razloga što su predloženi omjeri raspodjele utemeljeni na analizi očekivanih prihoda kojima će se svim sudionicima u raspodjeli osigurati najmanje jednaka razina dosadašnjih prihoda, a uz to, dio prihoda usmjerit će se u državni proračun koji je u dosadašnjoj raspodjeli bio izostavljen
- nisu prihvaćene primjedbe saborskih zastupnika Anke Mrak Taritaš i Peđe Grbina na članak 7. (sada čl. 8.) Prijedloga zakona kojima se kritizirala norma o provođenju upravnog postupka u kojemu će se utvrditi stvarni vlasnici nekretnina i donijeti upravni akt koji će biti isprava podobna za provedbu u zemljišnoj knjizi, ističući kako se iza te norme prikriva novo izvlaštenje i da nije osigurana kontradiktornost postupka. Ove primjedbe nisu prihvaćene budući da je navedenim člankom propisano kako će tijelo koje provodi upravni postupak u tom postupku riješiti i sva prethodna pitanja, utvrditi stvarne vlasnike nekretnina i naložiti upis vlasništva sukladno tom rješenju kao i obvezu trpljenja upisanih osoba. Osim toga protiv navedenih rješenja propisana je upravno–sudska zaštita
- nisu prihvaćeni prigovori i prijedlozi proistekli iz saborske rasprave da se jedinični iznos zakupnine za turističko zemljište u kampu odredi ovim Zakonom, a za turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja da se odredi raspon jediničnog iznosa zakupnine kao okvir za donošenje odluke nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave o određivanju tog iznosa budući da je usvojen koncept da se navedena pitanja riješe uredbom Vlade Republike Hrvatske
- nije prihvaćen prijedlog HUT-a da se u članku 5. (sada čl. 6.) dopuni stavak 3. odredbom da je upravno tijelo nadležno za prostorno uređenje dužno rješenje o utvrđenju građevne čestice hotela i/ili turističkog naselja donijeti u roku od 60 dana od dana predaje urednog zahtjeva za izdavanje iz razloga što su rokovi za donošenje upravnih akata propisani zakonom kojim se uređuje upravni postupak te ih ovim Zakonom nije potrebno određivati
- primjedba HUT-a da se u članku 6. (sada čl. 7.) stavak 3. dopuni odredbom kako će se bezuspješnim istekom roka od 60 dana za dobivanje potvrde tijela nadležnog za poslove pretvorbe i privatizacije o usklađenosti geodetskog elaborata, smatrati kao da je ta potvrda izdana, nije prihvaćena iz razloga što je ishoda potvrde o usklađenosti bitna činjenica u postupku utvrđivanja predmeta prava vlasništva trgovačkog društva, a s druge strane takva norma bi mogla proizvesti zlouporabu iste
- primjedba HUT-a da se u članku 6. (sada čl. 7.) stavak 6. dopuni odredbom kako će se za iznos troškova koje je umjesto trgovačkog društva poduzela jedinica lokalne samouprave

za izradu geodetskog elaborata na teret društva, umanjiti dugovi društva za koncesijsku naknadu, nije prihvaćena budući da je u članku 6. (sada čl. 7.) stavku 1. tog članka propisano da se geodetski elaborat izrađuje radi razgraničenja nekretnina u vlasništvu trgovačkog društva temeljem činjenice da su unesene u njegov temeljni kapital od nekretnina koje su u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te je izrada geodetskog elaborata primarno u interesu trgovačkog društva. Ako bi izradu navedenog elaborata poduzela jedinica lokalne samouprave zato što to nije učinilo trgovačko društvo, za iznos troškova izrade istog trebalo bi povećati dugovanje trgovačkog društva, a ne umanjiti

- primjedba i prijedlog HUT-a da se u članku 8. (sada čl. 9.) dopuni stavak 6. propisivanjem da se za naknadno izgrađene građevine u okviru turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, u slučaju formiranja katastarske čestice te građevine odredi širi obuhvat čestice kao zemljište nužno za redovitu uporabu te građevine, nije prihvaćena iz razloga što su sve građevine u vlasništvu trgovačkog društva, bilo da su to one koje su mu unesene u temeljni kapital bilo da su naknadno izgrađene, smještene na zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave koje je omeđeno granicama građevne čestice koja je, kao zemljište nužno za redovitu uporabu svih tih građevina, utvrđena rješenjem u upravnom postupku. Formiranje katastarskih čestica građevina u obuhvatu građevne čestice (zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave) nužno je radi razgraničenja nekretnina različitih vlasnika. Budući da je u stavku 7. istog članka propisano da je jedinica lokalne samouprave dužna na katastarskoj čestici naknadno izgrađene građevine osnovati pravo građenja ili to zemljište prodati društvu po tržišnoj cijeni, nije prihvaćen ni prijedlog HUT-a da se u članku 8. doda stavak 8. istog navedenog sadržaja
- nije prihvaćen prijedlog HUT-a da se u članku 9. (sada čl. 10.) propiše najniži iznos jedinичne cijene zakupnine kao i drugi kriteriji kojima će se jedinica lokalne samouprave rukovoditi kod donošenja odluke o utvrđivanju iznosa zakupnine, način i rokovi plaćanja, kriteriji za eventualno umanjenje iznosa zakupnine, način usklađenja istog i sl., budući da će se sva navedena pitanja urediti uredbom Vlade Republike Hrvatske
- prijedlog HUT-a za dopunu članka 12. (sada čl. 13.) stavka 2. odredbom da građevina koja je izuzeta iz pomorskog dobra nije vlasništvo Republike Hrvatske ako je ta građevina procijenjena u temeljni kapital kao ulaganje na pomorskom dobru, nije prihvaćena iz razloga što je trgovačkom društvu za vrijednost ulaganja na pomorskom dobru povećan temeljni kapital pa je za građevinu koja je na pomorskom dobru praktično dobilo naknadu. Što se tiče daljnjeg prijedloga kako se ima smatrati da je vlasništvo trgovačkog društva građevina koja je izgrađena nakon postupka pretvorbe i privatizacije na zemljištu koje u tom trenutku nije bilo pomorsko dobro, također nije prihvaćena jer je nejasan, a takve eventualne situacije treba rješavati primjenom drugih propisa
- nije prihvaćen prijedlog HUT-a da se članak 16. (sada čl. 17.) dopuni stavkom 2. kojim će se propisati kako je Ministarstvo dužno rješenje iz stavka 1. tog članka donijeti u roku od 60 dana od dana predaje urednog zahtjeva trgovačkog društva, iz razloga što su rokovi u upravnom postupku propisani zakonom kojim se uređuju pitanja upravnog postupka
- primjedba HUT-a da se u članku 17. (sada čl. 18.) stavak 4. dopuni odredbom kako će se istekom roka od 60 dana za dobivanje potvrde tijela nadležnog za poslove pretvorbe i privatizacije o usklađenosti geodetskog elaborata, iz razloga što je ishoda potvrde o usklađenosti bitna činjenica u postupku utvrđivanja predmeta prava vlasništva trgovačkog društva, a s druge strane takva norma bi mogla proizvesti zlouporabu iste

- nije prihvaćen prijedlog HUT-a da se u članku 21.(sada čl. 22.) propiše iznos jedinične cijene zakupnine dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i kriteriji za umanjenje te cijene iz razloga što će se jedinična cijena utvrditi uredbom, a kriteriji za umanjenje cijene propisani su daljnjim odredbama članka 21. (sada čl. 22.); što se tiče pitanja izdavanja računa i rokova plaćanja, ista će se također propisati uredbom
- primjedba i prijedlog HUT-a da se u članku 22. (sada čl. 23.) dopuni stavak 1. odredbom da će se građevna čestica nove građevine u kampu formirati na način da tu česticu čini građevina i zemljište koje potrebno za redovitu uporabu iste nije prihvaćena iz razloga što je cijeli prostor kampa u funkciji svih građevina u kampu te nije potrebno utvrđivati posebni građevnu čestice kao zemljište nužno za redovitu uporabu nove građevine u kampu. Formiranje građevne čestice nove građevine kao katastarske čestice tlocrtne površine novoizgrađene građevine nužno je radi razgraničenja nekretnina različitih vlasnika u kampu te radi povezivanja građevine u vlasništvu trgovačkog društva sa zemljištem odnosno pravom građenja na kojemu je izgrađena u svrhu uspostave pravnog jedinstva nekretnine
- prijedlog HUT-a da se u članku 24. (sada čl. 25.) stavku 2 iza riječi: „kupnju“ dodaju riječi:“ svih ili nekih“ nije prihvaćen iz razloga što je ocijenjeno kako Republika Hrvatska nema interesa zadržati dio kampa u svom vlasništvu, a dio prodati.