

# MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

---

## PRIJEDLOG 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**

---

**Zagreb, siječanj 2011.**

## **VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

Na temelju članka 21. stavka 6. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj ....., donijela

### **UREDBU**

#### **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**

### **OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Uredbom propisuje se način, postupak i uvjeti procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te način, postupak i uvjeti za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

### **PROCJENA I PRODAJA TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA**

#### **Članak 2.**

(1) Jedinica lokalne samouprave će, neposrednom pogodbom, prodati trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, preostalo turističko zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala, a za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine.

(2) Odluku o prodaji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, a na temelju te odluke ugovor o kupoprodaji sklapa gradonačelnik odnosno općinski načelnik i trgovačko društvo.

#### **Članak 3.**

Tržišna vrijednost preostalog turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala, a za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, utvrđuje se na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti), po odabiru jedinice lokalne samouprave.

#### **Članak 4.**

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene može se ugovoriti jednokratnom isplatom ili obročnom otplatom, prema izboru trgovačkog društva.

(2) Kada se kupoprodajna cijena isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(3) Kod plaćanja kupoprodajne cijene obročnom otplatom ukupan rok otplate ne može biti duži od 10 godina od dana sklapanja ugovora.

(4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje, koja se isplaćuje zajedno s dospjelim obrokom glavnice koja se plaća.

(5) Prodavatelj – jedinica lokalne samouprave je dužna u ugovoru o kupoprodaji uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

(6) Ugovor o kupoprodaji mora sadržavati izjavu kupca kojom dopušta u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteke) na zemljištu.

#### **Članak 5.**

Kupoprodajna cijena je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna i uplaćuje se u iznosu od 60% u Fond za turizam, a preostalih 40% u proračun županije i grada/općine na čijem se području nalazi zemljište svakome u jednakim dijelovima.

### **KONCESIJA NA ZAHTJEV**

#### **Članak 6.**

(1) Na davanje koncesija na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala, primjenjuju se odredbe Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (u daljnjem tekstu: Zakon), Zakona o koncesijama i ova Uredba.

(2) Postupak davanja koncesije moguće je započeti nakon što se utvrdi vlasništvo trgovačkog društva na zemljištu na kojem je izgrađena građevina, odnosno na procijenjenom dijelu zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, kada u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta.

#### **Članak 7.**

(1) Koncesija na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala, daje se na zahtjev trgovačkog društva.

(2) Uz zahtjev za koncesiju prilažu se isprave propisane člankom 11. stavkom 2. Zakona, s time da u zahtjevu trgovačko društvo mora naznačiti rok na koji traži koncesiju za korištenje zemljišta, a koji ne može biti duži od 50 godina.

### **Članak 8.**

(1) Kada tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za raspolaganje nekretninama zaprimi zahtjev za koncesiju dužno je u roku od 90 dana provjeriti je li zahtjev uredan u smislu odredbi Zakona i ove Uredbe, jesu li uz zahtjev priložene sve propisane isprave i je li naznačen rok za koji se predlaže koncesija.

(2) U daljnjem roku od 15 dana tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno za raspolaganje nekretninama dužno je izvijestiti podnositelja zahtjeva o nemogućnosti pokretanja postupka koncesije uz obrazloženje ili donijeti odluku o koncesiji.

### **Članak 9.**

(1) Odluka o koncesiji obavezno sadrži:

1. djelatnost i namjenu za koju se koncesija daje,
2. vrijeme na koje se koncesija daje,
3. visinu i način plaćanja naknade za koncesiju,
4. obveze koncesionara,
5. drugi sadržaj propisan posebnim propisom.

(2) Odluka o koncesiji je upravni akt.

### **Članak 10.**

(1) Na temelju odluke tijela jedinice lokalne samouprave nadležnog za raspolaganje nekretninama o koncesiji, gradonačelnik odnosno načelnik općine sklopit će ugovor o koncesiji.

(2) Ugovor o koncesiji obvezno sadrži:

1. djelatnost i namjenu za koju se koncesija dodjeljuje,
2. vrijeme na koje se koncesija dodjeljuje,
3. visinu i način plaćanja naknade za koncesiju te u slučaju zakašnjenja obvezu plaćanja zakonske zatezne kamate,
4. prava i obveze davatelja koncesije,
5. prava i obveze koncesionara,
6. jamstva koncesionara,
7. uvjete otkaza ugovora,
8. ugovorne kazne.

(3) Ugovor o koncesiji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

## Članak 11.

- (1) Koncesijska naknada sastoji se od stalnog i promjenjivog dijela.
- (2) Stalni dio koncesijske naknade izračunava se prema površini zemljišta, u metrima kvadratnim, koje se daje u koncesiju.
- (3) Formula za izračun cijene stalnog dijela koncesijske naknade glasi:  
Zauzeta površina u m<sup>2</sup> x koeficijent cijene m<sup>2</sup> = stalni dio koncesijske naknade.
- (4) Koeficijent cijene m<sup>2</sup> iznosi 2,00 kn.

## Članak 12.

- (1) Početni iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade iznosi 0,5% prihoda podnositelja zahtjeva – hotela/turističkog naselja, ostvarenog u protekloj godini.
- (2) Formula za izračun cijene promjenjivog dijela koncesijske naknade glasi:  
Promjenjivi dio koncesijske naknade =  $\frac{\text{početni iznos promjenjivog dijela} \times A \times \text{hot}}{B}$

Redni broj	Otvorenost objekta u danima	hot
1.	301 – 365	0,4
2.	241 – 300	0,6
3.	151 – 240	0,8
4.	0 – 150	1

Legenda:

A = površina zemljišta koja se daje u koncesiju

B = ukupna površina zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost

Ukupna površina zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost predstavlja zbroj površina zemljišta koje se daje u koncesiju, zemljišta ispod građevine - zemljišta tlocrtne površine (članak 18. Zakona) i dijela procijenjenog zemljišta na kojem je izgrađena građevina, a za koje u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica (članak 19. Zakona).

- (3) Koncesionar je dužan davatelju koncesije do 31. siječnja tekuće godine prijaviti broj dana otvorenosti objekta za tekuću godinu.

## Članak 13.

- (1) Uplata stalnog dijela koncesijske naknade iz članka 11. ove Uredbe vrši se u tekućoj godini najkasnije do 31. kolovoza, a promjenjivog dijela iz članka 12. ove Uredbe najkasnije do 31. ožujka iduće godine.

(2) Koncesijska naknada je zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna i uplaćuje se u iznosu od 60% u Fond za turizam, a preostalih 40% u proračun županije i grada/općine na čijem se području nalazi zemljište svakome u jednakim dijelovima.

#### **Članak 14.**

U slučaju da se za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji promjeni srednji devizni tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EUR i to za +/- 3%, mijenja se i iznos stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

Davatelj koncesije pridržava pravo, jednom godišnje, izmijeniti visinu stalnog dijela koncesijske naknade u svrhu usklađivanja naknade sa službenim indeksima promjene vrijednosti novca.

#### **Članak 15.**

Koncesionar je dužan po prestanku koncesije u roku od 90 dana, sa zemljišta ukloniti naprave i opremu koju koristi za obavljanje djelatnosti o svom trošku, vratiti zemljište u prvobitno stanje te predati ga davatelju koncesije na slobodno raspolaganje.

#### **Članak 16.**

Ako za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji, koncesionar je dužan poduzeti ili omogućiti radnje koje mu s tim u vezi odredi davatelj koncesije, npr. da u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (polaganje cijevi za vodoprivredu, odvodnju i sl.).

#### **Članak 17.**

Vrijeme trajanja koncesije na zahtjev računa se od dana podnošenja zahtjeva.

#### **Članak 18.**

Koncesija prestaje:

- istekom vremena za koje je dana,
- jednostranim raskidom ugovora o koncesiji od strane koncesionara ili davatelja koncesije,
- brisanjem trgovačkog društva koncesionara iz sudskog registra,
- sporazumnim raskidom ugovora o koncesiji,
- raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava.

## **Članak 19.**

(1) Jedinica lokalne samouprave ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o koncesiji u slučajevima:

- ako koncesionar ne plati naknadu za koncesiju dva puta uzastopce ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
- ako koncesionar koristi koncesiju suprotno ugovoru o koncesiji,
- ako se nad koncesionarom otvori stečaj ili pokrene postupak likvidacije,
- i u drugim slučajevima u skladu s odredbama ugovora o koncesiji, odredbama zakona kojima se uređuju koncesije i općim odredbama obveznog prava.

(2) Ugovor o koncesiji raskida se po sili zakona u slučaju kad trgovačko društvo prestane obavljati turističko ugostiteljsku djelatnost.

## **POSTUPAK PRAĆENJA I IZVRŠAVANJA KONCESIJE**

### **Članak 20.**

Davatelj koncesije osnovati će povjerenstvo od tri člana u svrhu praćenja izvršavanja odluka i ugovora o koncesijama.

### **Članak 21.**

Povjerenstvo je obvezno o izvršavanju svojih obveza podnositi izvješće davatelju koncesije najmanje jedanput godišnje, te predlagati mjere.

### **Članak 22.**

Povjerenstvo je dužno pisanim putem, bez odlaganja, izvijestiti davatelja koncesije o uočenim radnjama iz članka 19. ove Uredbe, te drugim nepravilnostima.

### **Članak 23.**

(1) Kada Povjerenstvo iz članka 20. ove Uredbe izvijesti davatelja koncesije, sukladno članku 22. ove Uredbe, davatelj koncesije pozvat će koncesionara da se, u roku od 30 dana od dana dostave poziva, ako u odluci i ugovoru o koncesiji nije određen drugi rok, izjasni o razlozima zbog kojih mu se može oduzeti koncesija, te uskladi svoje postupanje s ugovorom o koncesiji.

(2) Ako ovlaštenik koncesije u ostavljenom roku ne otkloni uočene nedostatke i uspostavi stanje kakvo odgovara ugovornim odredbama i Zakonu, davatelj koncesije ima pravo otkazati ugovor o koncesiji.

(3) Odluka o otkazu ugovora o koncesije mora biti u pisanom obliku i dostavljena koncesionaru te obavezno mora sadržavati rok za napuštanje zemljišta.

Rok za napuštanje zemljišta ne može biti kraći od 90 dana od dana stupanja na snagu odluke o otkazu koncesije.

## **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 24.**

(1) Do okončanja postupka davanja koncesije na zahtjev trgovačkog društva na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, trgovačko društvo u obvezi je plaćanja koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva.

Nakon okončanja postupka dodjele koncesije trgovačko društvo je obvezno zajedno sa slijedećim obrokom naknade doplatiti razliku ili ovlašteno umanjiti iznos plaćene naknade za preplaćeni iznos koncesijske naknade.

(2) Visina naknade iz stavka 1. ovoga članka određuje se na način propisan ovom Uredbom, a trgovačko društvo dužno je 1/2 dijela te naknade, kao zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna uplatiti, po ispostavljenom računu, u iznosu od 60% u Fond za turizam, a preostalih 40% u proračun županije i grada/općine na čijem se području nalazi zemljište svakome u jednakim dijelovima.

(3) Jedinica lokalne samouprave dužna je račun za uplatu stalnog dijela koncesijske naknade ispostaviti trgovačkom društvu do 30. lipnja, a za uplatu promjenjivog dijela koncesijske naknade do posljednjeg dana veljače iduće godine.

### **Članak 25.**

Ova Uredba stupa na snagu danom objave u »Narodnim novinama«.

KLASA: .....  
URBROJ: .....  
Zagreb, .....

Predsjednica Vlade

Jadranka Kosor, dipl. iur., v. r.



## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **Pravni temelj za donošenje Uredbe**

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 (u daljnjem tekstu: Uredba) donosi se na temelju članka 21. stavak 6. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10., u daljnjem tekstu: Zakon o turističkom zemljištu).

Članak 21. stavak 6. Zakona o turističkom zemljištu propisuje da će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom propisati način, postupak i uvjete procjene vrijednosti i prodaje zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli/turistička naselja za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovnu uporabu građevine te način, postupak i uvjete za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala.

Naime, preostalo turističko zemljište na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala (u daljnjem tekstu: preostalo turističko zemljište) vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište (članak 20. Zakona o turističkom zemljištu).

Jedinica lokalne samouprave ne može otuđiti niti na drugi način raspolagati tim zemljištem, osim davanja koncesije i osnivanja prava građenja sukladno dokumentima prostornog uređenja.

Iznimku propisuje stavak 2. članka 21. Zakona o turističkom zemljištu prema kojem jedinica lokalne samouprave može prenijeti pravo vlasništva toga zemljišta na Republiku Hrvatsku bez naknade, odnosno prodati ga trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, po tržišnoj cijeni.

Ako trgovačko društvo u roku iz stavka 3. ovoga članka ne podnese zahtjev za dobivanje koncesije, koncesija se više ne može dati na temelju zahtjeva, a jedinica lokalne samouprave objaviti će obavijest o namjeri davanja koncesije.

Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama članka 21. Zakona o turističkom zemljištu su ništetni.

Donošenjem ove Uredbe, u cijelosti će biti ispunjena zakonska obveza Vlade Republike Hrvatske za propisivanje načina, postupka i uvjeta procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja te načina, postupka i uvjeta za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu.

Člankom 35. stavak 2. Zakona o turističkom zemljištu utvrđeno je da će Vlada Republike Hrvatske provedbene akte, pa tako i Uredbu iz članka 21. stavak 6. Zakona o turističkom zemljištu donijeti u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu toga Zakona.

Zakon o turističkom zemljištu odnosi se na turističko i ostalo građevinsko zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.

Dakle, radi se o nekretninama na kojima pravo vlasništva nije moglo steći trgovačko društvo.

Naime, prema odredbi članka 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09. i 153/09.), trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik je samo onih nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile:

- društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća i
- koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i
- čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.

Pri tome treba imati u vidu da su navedeni zakonski uvjeti kumulativni uvjeti, to jest da bi trgovačko društvo bilo vlasnik nekretnine potrebno je ispuniti sve te uvjete.

Neizvjesnost oko vlasništva i korištenja tih nekretnina bez valjanog pravnog temelja, onemogućuje trgovačkim društvima pa tako i turističkim, investicijska ulaganja u te nekretnine, uključujući i nemogućnost osnivanja založnog prava na istima s naslova kredita, kao i sklapanje pravnih poslova u svezi s korištenjem tog zemljišta s drugim pravnim osobama (zakup) i drugo.

Nadalje, na predmetnom zemljištu koje koriste trgovačka društva nije moguće izvoditi nikakvo građenje i to iz razloga što se zbog nemogućnosti pribavljanja dokaza o vlasništvu zemljišta ne može ishoditi građevinska dozvola. Naprijed navedeno onemogućuje bilo kakvo unapređenje kvalitete turističkog proizvoda, što u razvojnom smislu predstavlja neodrživo stanje.

Upravo je zadaća Zakona o turističkom zemljištu da se uredi vlasničkopravni status navedenih nekretnina, i da se na taj način omogući odgovarajuća pravna sigurnost trgovačkih društva/investitora kao i njihovo daljnje nesmetano poslovanje i unapređenje proizvoda.

Već kod pretvorbe i privatizacije trgovačka društva su bila upoznata s okolnošću da ova imovina ne može biti predmetom pretvorbe i privatizacije, a da će se to pitanje naknadno riješiti posebnim zakonom (članak 390. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), dakako uz plaćanje.

Uredbom o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja, te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala, temeljem ovlasti iz članka 21. stavak 6. Zakona o turističkom zemljištu uređuje se:

- način procjene vrijednosti preostalog turističkog zemljišta,
- prodaja preostalog turističkog zemljišta – obročna prodaja, kamate,
- postupak davanja koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a na zahtjev trgovačkog društva,

- sadržaj i oblik ugovora o koncesiji,
- kriteriji za određivanje visine koncesijske naknade,
- rokove za plaćanje koncesijske naknade,
- obveze koncesionara za vrijeme trajanja i po prestanku koncesije,
- način plaćanja koncesijske naknade do okončanja postupka davanja koncesije na zahtjev trgovačkog društva.

Prilikom izrade ove Uredbe kao osnovno načelo primijenjeno je načelo razmjernosti, čime će se postići unapređenje poslovanja trgovačkih društava (npr. koncesija na zahtjev; mogućnost davanja koncesije na zahtjev na period do 50 godina i dr.), ali istovremeno se štiti i interes vlasnika turističkog i ostalog građevinskog zemljišta na koje se odnosi spomenuti Zakon, da se isto koristi pažnjom dobrog gospodara u svrhu kojoj je namijenjeno.

To tim više što je ovim Zakonom turističko zemljište na kojem je dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko turistička namjena i zemljište na kojem su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja) proglašeno dobrom od interesa Republike Hrvatske i uživa njezinu posebnu zaštitu.

Slijedom svega navedenoga, Zakonom i podzakonskim aktima za provedbu istoga, a sve u cilju poticanja i zaštite ulaganja, poboljšan je pravni okvir koji će pogodovati i štiti ulaganja u ovo zemljište.

## **Obrazloženje odredbi prijedloga Uredbe:**

### **Članak 2. – 5.**

Predloženom odredbom članka 2. Uredbe uređuje se kada jedinica lokalne samouprave može prodati trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, preostalo turističko zemljište neposrednom pogodbom te koje tijelo donosi odluku o prodaji i ugovorne strane ugovora o prodaji.

Tržišna vrijednost preostalog turističkog zemljišta utvrđuje se na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti), po odabiru jedinice lokalne samouprave (članak 3. Uredbe)

U Republici Hrvatskoj ne postoji propis ili drugi pravni akt koji bi jedinstveno uređivao pitanje procjene vrijednosti nekretnina. Ta činjenica upućuje na to da je procjenjivanje vrijednosti nekretnina prepušteno poslovnoj praksi koja se u tom segmentu neprekidno razvija i kontinuirano uobličava. Svakako da bi postojanje propisa (zakona) ili možda još bolje drugoga pravnoga akta (npr. pravilnik, uredba) na određeni način olakšalo posao procjeniteljima jer bi postojalo sigurno polazište za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržište nekretnina obiluje ponudom niza zemljišnih čestica različite kakvoće ali i posebnih odnosa, tako da se stručnjak za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina rijetko nalazi u poziciji da sve odlučujuće čimbenike realno procijeni iz postojećih podataka, dostupnih i zabilježenih o prometu nekretnina, poglavito iz kupoprodajnih ugovora. U cijenama koje se navode u ugovorima često je teško otkriti objektivne i subjektivne čimbenike koji su utjecali na utvrđivanje kupovne cijene. U pravilu, u paušalnim cijenama nekretnina ne postoji strukturiranje cijene glede vrijednosti zemljišta, vrijednosti građevine, vrijednosti vanjskog uređenja građevinske čestice, te specifikacija nuzgrednih i drugih troškova.

Temeljno pravilo za procjenjivanje vrijednosti neke nekretnine, odnosno zemljišne čestice (neizgrađene i izgrađene građevinske čestice) jest procjena koristi koja se može ostvariti njezinom uporabom. Ako se radi o izgrađenoj građevinskoj čestici, tada se govori o koristi koja se može ostvariti njezinim gospodarenjem. Izračun, odnosno procjena realne vrijednosti nekretnine ubraja se u složene zadaće stručnjaka za procjenu nekretnina. Tržište nekretnina je tržište s mnogo nepoznanica i niza posebnih odnosa. O tim posebnim odnosima također ne postoje podaci u kupoprodajnim ugovorima ili se iz njih ne mogu steći saznanja za donošenje realnih zaključaka.

### **Usporedna (komparativna) metoda**

Usporedna metoda (komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima. Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijene prodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Austrijski Zakon o utvrđivanju vrijednosti nekretnina poznaje i ovu metodu procjene u § 4. Tako se u postupku uspoređivanja vrijednosti, vrijednost nekretnine utvrđuje pomoću stvarno postignutih cijena usporedivih nekretnina. Na taj se način dobiva usporediva vrijednost. Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodatka ili odbitaka. Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima. Ako su ugovorene prije ili nakon datuma vrednovanja, odstupanja se u poslovnim transakcijama u dotičnim područjima uzimaju u obzir pomoću dodatka i odbitaka. Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

U § 10. austrijskoga Zakona o utvrđivanju vrijednosti nekretnina postavljena su i dodatna pravila za usporednu metodu. Tako se kod postupka uspoređivanja moraju navesti i uspoređene nekretnine uz opis njihovih obilježja za utvrđivanje vrijednosti i objašnjenje ostvarene cijene, slučajnih odbitaka ili dodatka, porasta ili pada vrijednosti i poravnanja kupovne cijene. Ako se u izvještaju primijeni postupak uspoređivanja vrijednosti, nužno je obraditi usporedive nekretnine. Pri tome nije tako bitno da su usporedive nekretnine toliko detaljno i opširno opisane kao vrednovana nekretnina. Usporedive nekretnine nužno je samo navesti i opisati prema njihovim obilježjima koja utječu na formiranje vrijednosti. Na ovaj se način izražava da opis usporedivih nekretnina mora biti samo toliko opširan koliko je nužno za prikaz usporedivosti i odstupanja vrednovane nekretnine na osnovi obilježja koja su nužna za vrednovanje.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina odnosno uvid u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje.

Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji.

Člankom 4. Uredbe predviđena je mogućnost plaćanja jednokratnom isplatom ili obročnom otplatom, prema izboru trgovačkog društva, s time da kada se kupoprodajna cijena isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod plaćanja kupoprodajne cijene obročnom otplatom ukupan rok otplate ne može biti duži od 10 godina od dana sklapanja ugovora, a kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje, koja se isplaćuje zajedno s dospjelim obrokom. Prodavatelj – jedinica lokalne samouprave je dužna u ugovoru o prodaji uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Ugovor o kupoprodaji mora sadržavati izjavu kupca kojom dopušta u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteke) na zemljištu.

## **Članak 6. – 8.**

Na davanje koncesija na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, primjenjivati će se, uz odredbe ove Uredbe i odredbe Zakona o turističkom zemljištu i Zakona o koncesijama („Narodne novine“, broj 125/08.).

Odredbama članka 7. i 8. Uredbe uređuje se davanje koncesije na zahtjev trgovačkog društva na preostalom turističkom zemljištu.

Uz zahtjev za koncesiju prilažu se isprave propisane člankom 11. stavkom 2. Zakona, s tim da u zahtjevu trgovačko društvo mora naznačiti rok na koji traži koncesiju, a koji ne može biti duži od 50 godina. Iako Zakonom o turističkom zemljištu nije propisan najduži rok na koji se može dobiti koncesija na zahtjev na preostalom turističkom zemljištu, predlagatelj se opredijelio za propisivanje ovoga roka Uredbom, polazeći od identičnog zakonskog uređenja davanje koncesije na zahtjev trgovačkog društva na turističkom zemljištu u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske.

Kada jedinica lokalne samouprave zaprimi zahtjev za koncesiju dužna je u roku od 90 dana provjeriti je li zahtjev uredan u smislu odredbi Zakona o turističkom zemljištu i ove Uredbe, jesu li uz zahtjev priložene sve propisane isprave i je li naznačen rok za koji se predlaže koncesija.

U daljnjem roku od 15 dana jedinica lokalne samouprave dužna je izvijestiti podnositelja zahtjeva o nemogućnosti pokretanja postupka koncesije uz obrazloženje ili izraditi prijedlog odluke o koncesiji.

Naime, za donošenje odluke o davanju koncesije i sklapanju ugovora o koncesiji potrebno je da se prethodno utvrdi oblik i veličina zk. čestice na kojoj je izgrađena građevina (hotel odnosno turističko naselje), odnosno za dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta.

Ukoliko nije utvrđen oblik i veličina zk. čestice na kojoj je izgrađena građevina (hotel odnosno turističko naselje), odnosno za dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena

građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, jedinica lokalne samouprave izvijestiti će podnositelja zahtjeva o tome kao razlogu zbog kojega se ne može pokrenuti postupka koncesije, kao i o tome da će mu od dana podnošenja zahtjeva do okončanja postupka davanja koncesije ispostavljati račun za uplatu stalnog dijela koncesijske naknade do 30. lipnja, a za uplatu promjenjivog dijela koncesijske naknade do posljednjeg dana veljače iduće godine.

## **Članak 9.**

Člankom 9. Uredbe propisuje se obvezni sadržaj odluke o koncesiji (djelatnost i namjenu za koju se koncesija daje, vrijeme na koje se koncesija daje, visinu i način plaćanja naknade za koncesiju, obveze koncesionara i drugi sadržaj propisan posebnim propisom) te da je odluka o koncesiji upravni akt.

## **Članak 10.**

Na temelju odluke tijela jedinice lokalne samouprave nadležnog za raspolaganje nekretninama o koncesiji gradonačelnik/načelnik općine sklopit će ugovor o koncesiji s koncesionarom na zahtjev (članak 10. stavak 1.)

Obvezan sadržaj ugovora o koncesiji propisan je člankom 10. stavak 2. Uredbe, a to su: djelatnost i namjenu za koju se koncesija dodjeljuje; vrijeme na koje se koncesija dodjeljuje; visina i način plaćanja naknade za koncesiju te u slučaju zakašnjenja obveza plaćanja zakonske zatezne kamate; mogućnost promjene visine naknade za koncesiju u određenom vremenskom razdoblju za vrijeme trajanja koncesije; prava i obveze davatelja koncesije; prava i obveze koncesionara; jamstva koncesionara; uvjete otkaza ugovora; ugovorne kazne.

Isto tako je propisano da ugovor o koncesiji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

## **Članak 11. – 12.**

Predloženim odredbama članka 11. propisuje se način utvrđivanja stalnog iznosa koncesijske naknade, koji se obračunava prema zauzetim metrima kvadratnim, a odredbom članka 12. iznos promjenjivog dijela koncesijske naknade, koji se određuje u iznosu od 1% od prihoda podnositelja zahtjeva – hotela/turističkog naselja ostvarenog u protekloj godini, a na koji utječe broj smještajnih jedinica koje su u funkciji cijele godine u odnosu na broj smještajnih jedinica hotela/turističkog naselja, površina zemljišta koja se daje u koncesiju u odnosu na ukupnu površinu zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost. Ujedno je dana definicija ukupne površine zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost.

## **Članak 13. – 14.**

Koncesijska naknada – stalni dio uplaćuje se, u tekućoj godini, najkasnije do 31. kolovoza, a promjenjivi dio najkasnije do 31. ožujka iduće godine.

U slučaju da se za vrijeme trajanja ugovora o koncesiji promjeni srednji tečaj Hrvatske narodne banke za kunu, u odnosu na EUR i to za +/- 3%, mijenja se i iznos stalnog dijela koncesijske naknade sukladno promjeni tečaja.

Uvažavajući da koncesija može trajati do 50 godina propisano je da davatelj koncesije

pridržava pravo, jednom godišnje, izmijeniti visinu stalnog dijela koncesijske naknade u svrhu usklađivanja naknade sa službenim indeksima promjene vrijednosti novca.

#### **Članak 15. – 16.**

Odredbom članka 15. Uredbe propisana je obveza koncesionara da po prestanku koncesije, u roku 90 dana, sa zemljišta ukloni naprave i opremu koju je koristio za obavljanje djelatnosti i to o svom trošku; vrati zemljište u prvobitno stanje te ga preda davatelju koncesije na slobodno raspolaganje.

S obzirom na dužinu trajanja koncesije (do 50 godina na zahtjev) odredbom članka 16. Uredbe propisano je da je koncesionar dužan poduzeti ili omogućiti radnje koje mu s tim u vezi odredi davatelj koncesije, npr. da u svrhu javnog interesa omogući ulaganje u infrastrukturu (polaganje cijevi za vodoprivredu, odvodnju i sl.) u slučaju da za vrijeme trajanja koncesije nastanu promjene zbog kojih je u javnom interesu potrebno koncesijski odnos prilagoditi novonastaloj situaciji.

#### **Članak 17.**

Vremensko razdoblje trajanja koncesije na zahtjev računa se od dana podnošenja zahtjeva.

#### **Članak 18. – 19.**

Odredbom članka 18. Uredbe predviđaju se načini prestanka koncesije, dok se odredbom članka 19. propisuje kada jedinica lokalne samouprave može jednostrano raskinuti ugovor o koncesiji.

#### **Članak 20. – 23.**

Predloženim odredbama članka 20. do 23. propisan je postupak praćenja rada koncesionara i izvršavanje njegovih obveza iz ugovora o koncesiji. U tu svrhu davatelj koncesije osniva povjerenstvo. Ovo povjerenstvo osim što prati rad koncesionara i izvršavanje njegovih obveza iz ugovora o koncesiji, u obvezi je podnositi izvješće davatelju koncesije najmanje jedanput godišnje te predlagati mjere. Jednako tako povjerenstvo je dužno pisanim putem, bez odlaganja, izvijestiti davatelja koncesije o uočenim radnjama iz članka 20. ove Uredbe te drugim nepravilnostima.

Kada Povjerenstvo izvijesti davatelja koncesije o uočenim radnjama iz članka 20. ove Uredbe (da koncesionar nije platio naknadu za koncesiju dva puta uzastopce ili da općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju; da koristi koncesiju suprotno ugovoru o koncesiji; da se nad koncesionarom otvorio stečaj ili pokrenuo postupak likvidacije i drugo) davatelj koncesije pozvat će koncesionara da se, u roku od 30 dana od dana dostave poziva, ako u odluci i ugovoru o koncesiji nije određen drugi rok, izjasni o razlozima zbog kojih mu se može oduzeti koncesija te uskladi svoje postupanje s ugovorom o koncesiji.

Ako koncesionar u ostavljenom roku ne otkloni uočene nedostatke i uspostavi stanje kakvo odgovara ugovornim odredbama i Zakonu, davatelj koncesije ima pravo otkazati ugovor o koncesiji, s time da odluka o otkazu ugovora o koncesije mora biti u pisanom obliku i dostavljena koncesionaru te obavezno mora sadržavati rok za napuštanje zemljišta, koji ne može biti kraći od 90 dana od dana stupanja na snagu odluke o otkazu koncesije.

## **Članak 24.**

Uvažavajući okolnost da je za donošenje odluke o davanju koncesije i sklapanju ugovora o koncesiji na preostalom turističkom zemljištu potrebno da se prethodno utvrdi oblik i veličina zk. čestice na kojoj je izgrađena građevina (hotel odnosno turističko naselje), odnosno za dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, člankom 24. Uredbe uređeno je pitanje plaćanja koncesijske naknade do okončanja tih postupaka.

Tako je propisano da je do okončanja postupka davanja koncesije na zahtjev trgovačkog društva na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave trgovačko društvo u obvezi plaćanja koncesijske naknade.

Visina naknada iz stavka 1. ovoga članka određuje se na način propisan ovom Uredbom, a trgovačko društvo dužno je 1/2 dijela te naknade, kao zajednički prihod državnog, županijskog i gradskog/općinskog proračuna uplatiti, po ispostavljenom računu, u iznosu od 60% u Fond za turizam, a preostalih 40% u proračun županije i grada/općine na čijem se području zemljište svakome u jednakim dijelovima.

Jedinica lokalne samouprave dužna je račun za uplatu stalnog dijela koncesijske naknade ispostaviti trgovačkom društvu do 30. lipnja, a za uplatu promjenjivog dijela koncesijske naknade do posljednjeg dana veljače iduće godine.