

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

**Nacrt
Prijedlog Zakona broj_____**

**KONAČNI PRIJEDLOG
ZAKONA O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM
ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU
PRETVORBE I PRIVATIZACIJE – TREĆE ČITANJE**

**Zagreb, srpanj 2010.
KONAČNI PRIJEDLOG**

ZAKONA O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE – TREĆE ČITANJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom utvrđuje pojam turističkog i ostalog građevinskog zemljišta koje nije procijenjeno i unijeto u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, te se uređuju imovinskopравни odnosi na tom zemljištu i način njegova korištenja.

Članak 2.

Turističko zemljište u smislu ovoga Zakona (u daljnjem tekstu: turističko zemljište) je građevinsko zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije unijeto u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena i zemljište na kojemu su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ovoga Zakona je zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije unijeto u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje na dan stupanja na snagu ovoga Zakona dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena, na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.

Pod trgovačkim društvom u smislu ovoga Zakona smatra se trgovačko društvo odnosno njegov pravni slijednik koje je nastalo pretvorbom društvenog poduzeća temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“ broj 19/91., 83/92., 94/93., 2/94. i 125/95.) i drugim aktima koje je nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu te koje obavlja turističko ugostiteljsku djelatnost, odnosno koje je nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na ostalom građevinskom zemljištu.

Članak 3.

Na koncesije koje se daju na temelju zahtjeva trgovačkog društva iz članka 8. stavka 1. i članka 21. stavka 3. ovoga Zakona primjenjuju se odredbe ovoga Zakona.

Na koncesije koje se daju na temelju javnog natječaja, primjenjuju se odredbe Zakona o koncesijama i ostalih posebnih propisa kojima se uređuju koncesije.

Članak 4.

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) je dobro od interesa Republike Hrvatske i uživa njenu posebnu zaštitu.

II. TURISTIČKO ZEMLJIŠTE

1. Turističko zemljište u kampovima

Članak 5.

Turističko zemljište u kampovima u smislu ovoga Zakona je zemljište iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koje je dokumentima prostornog uređenja utvrđeno kao kamp namijenjen za obavljanje turističko ugostiteljske djelatnosti.

Članak 6.

Turističko zemljište u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, vlasništvo je Republike Hrvatske.

Turističko zemljište odnosno građevine u kampovima čija vrijednost je u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 7.

Suvlasnička zajednica iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona razvrgava se na način da Republika Hrvatska isplati drugom suvlasniku tržišnu vrijednost njegovog suvlasničkog dijela.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, suvlasnička zajednica iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona, može se razvrgnuti na način da trgovačko društvo koje ima suvlasnički omjer veći od polovine dijela isplati Republici Hrvatskoj tržišnu vrijednost njezinog suvlasničkog dijela.

Način i postupak procjene vrijednosti nekretnina iz članka 6. stavka 2. i stavka 1. ovoga članka, te način isplate propisat će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

Članak 8.

Trgovačko društvo koje je suvlasnik nekretnine u smislu članka 6. stavka 2. ovoga Zakona može podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske za korištenje kampa na rok najdulje do 50 godina.

Trgovačko društvo koncesionar plaća Republici Hrvatskoj naknadu za koncesiju za njezin suvlasnički dio.

Članak 9.

Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru trgovačko društvo iz članka 8. ovoga Zakona ima pravo podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na pomorskom dobru, sukladno odredbama propisa koji uređuju pomorsko dobro i morske luke.

Članak 10.

Postupak, način i uvjete za dobivanje koncesije iz članka 8. ovoga Zakona i visinu naknade za koncesiju propisat će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

Odluku o koncesiji iz članka 8. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske, a ugovorom o koncesiji može se steći pravo obavljanja dopuštene djelatnosti, korištenja i gradnje građevina u kampu.

Trgovačko društvo koncesionar ne može prenijeti pravo iz ugovora o koncesiji na treću osobu.

Članak 11.

Zahtjev za dobivanje koncesije podnosi se Vladi Republike Hrvatske putem ministarstva nadležnog za turizam, u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka obavezno se prilaže:

- rješenje o iskazu nekretnina ili potvrda Hrvatskog fonda za privatizaciju o nekretninama koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe ili drugi odgovarajući akt temeljem kojeg je izvršena pretvorba (elaborat pretvorbe i dr.),
- kopija katastarskog plana i uvjerenje o namjeni zemljišta sukladno prostornom planu, ne starijih od šest mjeseci,
- rješenje o utvrđenim uvjetima za kategoriju kampa, odnosno druga rješenja o utvrđenim uvjetima za druge vrste ugostiteljskih objekata na zemljištu iz članka 5. ovoga Zakona,
- zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu,
- izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda, kojim se dokazuje upis trgovačkog društva.

Ako trgovačko društvo u roku iz stavka 1. ovoga članka ne podnese zahtjev za dobivanje koncesije, koncesija se više ne može dati na temelju zahtjeva, a Vlada Republike Hrvatske raspisat će natječaj za davanje koncesije.

Članak 12.

Nakon prestanka koncesije iz članka 8. stavka 1. ovoga Zakona, Vlada Republike Hrvatske objavljuje obavijest o namjeri davanja koncesije.

Članak 13.

Koncesionar može dati u zakup pojedine građevine radi obavljanja pojedinih gospodarskih djelatnosti obuhvaćenih koncesijom.

Članak 14.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, ministar nadležan za poslove turizma sklopiti će sklopiti će ugovor o koncesiji s odabranim najpovoljnijim ponuditeljem.

Primjerak ugovora o koncesiji obavezno se dostavlja Ministarstvu financija, nadležnom državnom odvjetništvu, nadležnom tijelu za upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, na čijem se području nalazi kamp odnosno turističko zemljište.

Članak 15.

Naknada za koncesiju dijeli se na način da 60% pripada Republici Hrvatskoj, koja se uplaćuje u Fond za turizam, a preostalih 40% jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi kamp svakome u jednakim dijelovima, koja se uplaćuje u njihove proračune.

Sredstva iz stavka 1. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

Vlada Republike Hrvatske osnovat će poseban Fond za turizam.

Članak 16.

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.
- razvrgnućem suvlasničke zajednice po prijedlogu trgovačkog društva.

Članak 17.

Vlada Republike Hrvatske ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o koncesiji u slučajevima:

- ako trgovačko društvo koncesionar ili koncesionar ne plati naknadu za koncesiju dva puta uzastopce ili općenito neuredno plaća naknadu za koncesiju,
- ako trgovačko društvo koncesionar ili koncesionar koristi koncesiju suprotno ugovoru o koncesiji,
- ako se nad trgovačkim društvom koncesionarom ili 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.

Ugovor o koncesiji raskida se po sili zakona u slučaju kad trgovačko društvo prestane obavljati djelatnost kampa.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka pokrenut će se postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice sukladno odredbama ovog Zakona.

2. Turističko zemljište na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja

Članak 18.

Kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtno površine).

Članak 19.

Kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 20.

Preostalo turističko zemljište na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.

Članak 21.

Jedinica lokalne samouprave ne može otuđiti niti na drugi način raspolagati zemljištem stečenim temeljem članka 20. ovoga Zakona, osim davanja koncesije i osnivanja prava građenja sukladno dokumentima prostornog uređenja.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, jedinica lokalne samouprave prodat će trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, zemljište za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, po tržišnoj cijeni.

Trgovačko društvo ima pravo u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona, podnijeti zahtjev jedinici lokalne samouprave, za dobivanje koncesije na zemljištu iz članka 20. ovoga Zakona.

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 objavit će obavijest o namjeri davanja koncesije.

Način, postupak i uvjete procjene vrijednosti i prodaje nekretnina iz stavka 2. ovoga članka, te način, postupak i uvjete za dobivanje koncesije iz stavka 3. ovoga članka, propisat će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

Članak 22.

Ne smatra se raspolaganjem u smislu članka 21. ovoga Zakona ako se pravo vlasništva prenosi na Republiku Hrvatsku.

Pravni poslovi sklopljeni protivno stavku 1. ovoga članka su ništetni.

Članak 23.

Prihod od koncesije i prodaje zemljišta iz članka 21. stavka 1. i 2. ovoga Zakona raspoređuje se, koristi i uplaćuje sukladno odredbi članka 15. ovoga Zakona.

III. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Članak 24.

Građevinsko zemljište odnosno građevina čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, vlasništvo je Republike Hrvatske.

Građevinsko zemljište odnosno građevina čija vrijednost je u dijelu procijenjena i unesena u društveni kapital u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 25.

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

Članak 26.

Kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenog kapitala procijenjena građevina i dio zemljišne čestice trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 27.

Republika Hrvatska prodat će trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, zemljište za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja.

Način i postupak utvrđivanja tržišne cijene i prodaje nekretnina iz stavka 1. i 2. ovoga članka propisati će Vlada Republike Hrvatske uredbom iz članka 7. stavak 3. ovoga Zakona.

IV. IMOVINSKOPRAVNI ODNOSI

Članak 28.

Oblik i veličinu z.k. čestica iz članka 18., 19., 25. i 26. ovoga Zakona, utvrđuje rješenjem nadležno upravno tijelo za poslove prostornog uređenja, na zahtjev osobe koja ima pravni interes.

Akt o parcelaciji zemljišta provodi se u katastru zemljišta odnosno katastru nekretnina na temelju parcelacijskog elaborata za koje je nadležno upravno tijelo za poslove prostornog uređenja izdalo potvrdu o njegovoj usklađenosti s rješenjem iz stavka 1. ovoga članka.

U slučaju pokretanja postupka po službenoj dužnosti troškove postupka snose vlasnici razmjerno vrijednosti novoformiranih zemljišnih čestica.

Trgovačko društvo iz članka 2. ovoga Zakona i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi nekretnina dužne su podnijeti zahtjev nadležnoj službi u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka prilaže se:

- rješenje kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ili potvrdu Hrvatskog fonda za privatizaciju o nekretninama koje su u postupku pretvorbe iskazane u vrijednosti društvenog kapitala ili drugi odgovarajući akt temeljem kojeg je izvršena pretvorba,
- elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća,
- kopija katastarskog plana važećeg u vrijeme pretvorbe odnosno privatizacije,

- kopija katastarskog plana i izvod iz prostornog plana, ne starijih od 6 mjeseci,
- povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu,
- uvjerenje da je nekretnina u granicama građevinskog područja na dan 23. srpnja 1991. godine.

Članak 29.

Za zemljišne čestice formirane u skladu sa člankom 28. stavka 1. ovoga Zakona, na zahtjev osobe sa pravnim interesom, nadležno upravno tijelo za imovinskopravne poslove, na temelju pravomoćnog rješenja iz članka 28. ovoga Zakona, donosi posebno rješenje kojim utvrđuje predmet prava vlasništva sudionika u postupku, te izdaje nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu pravomoćnog rješenja u zemljišnim knjigama.

Osoba sa pravnim interesom dužna je zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnijeti nadležnom upravnom tijelu u roku od 2 godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Ako osoba iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona ne podnese zahtjev iz članka 28. stavka 1. ovoga Zakona, ili taj zahtjev bude pravomoćno odbačen ili odbijen sukladno odredbama ovoga Zakona, pravo vlasništva na nekretninama stječe Republika Hrvatska.

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

Članak 30.

U svim postupcima koji se vode temeljem ovoga Zakona nadležno državno odvjetništvo ima status stranke u postupku.

Članak 31.

Vlasnici objekata i uređaja komunalne i druge infrastrukture na turističkom zemljištu iz članka 20. ovoga Zakona stječu pravo služnosti postavljanja i održavanja tih objekata i uređaja bez obveze plaćanja naknade.

Članak 32.

Prijašnjim vlasnicima koji su pravodobno podnijeli zahtjev za povrat zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona sukladno odredbama 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.), a koji postupci nisu pravomoćno okončani, zemljište će se vratiti u naravi

- ako nije privedeno namjeni za koju je oduzeto,
- ako je bilo privedeno namjeni ali se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ne koristi za namjenu za koju je oduzeto.

U slučaju da prijašnji vlasnik ne može ostvariti pravo na vraćanje zemljišta u naravi iz razloga propisanih ovim Zakonom, pripadaju mu prava propisana Zakonom 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.).

Članak 33.

U slučaju povrata zemljišta prijašnji vlasnik je dužan vraćenu nekretninu koristiti sukladno dokumentima prostornog uređenja nadležne jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Prijašnji vlasnik koji namjerava prodati vraćenu nekretninu dužan ju je istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj i trgovačkom društvu iz članka 2. stavka 3. ovoga Zakona navodeći cijenu i druge uvjete prodaje.

Prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa ima Republika Hrvatska pa trgovačko društvo.

Republika Hrvatska mora se očitovati o toj ponudi u roku od šezdeset dana od dana primitka pisane ponude.

Ako se Republika Hrvatska ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa, dužna je u roku od trideset dana od dana primitka ponude o tome obavijestiti prijašnjeg vlasnika i trgovačko društvo.

Nakon isteka roka iz stavka 4. ovoga članka, prijašnji vlasnik može vraćenu nekretninu prodati trgovačkom društvu, ali ne po cijeni nižoj od ponuđene iz stavka 2. ovoga članka.

Ako trgovačko društvo u roku od 90 dana od primitka ponude istu ne prihvati, dužno je o tome obavijestiti prijašnjeg vlasnika, koji može vraćenu nekretninu prodati trećoj osobi, ali ne po cijeni nižoj od ponuđene iz stavka 2. ovoga članka.

Pravni poslovi sklopljeni protivno stavku 2. ovoga članka su ništetni.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona odredba članka 47. Zakona o privatizaciji („Narodne novine“ broj 21/96., 71/97. i 73/00), ne primjenjuju se na nekretnine iz članka 2. stavka 1. i 2. ovoga Zakona, a za nekretnine za koje nije donijeto konačno rješenje.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona u svim postupcima pokrenutim po članku 47. Zakona o privatizaciji („Narodne novine“ broj 21/96., 71/97. i 73/00), u odnosu na nekretnine

iz članka 2. stavka 1. i 2. ovoga Zakona procesno pravo aktivne ili pasivne legitimacije koje ima Hrvatski fond za privatizaciju prenosi se na Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne samouprave te su ih nadležna tijela pred kojima se vode postupci dužna pozvati radi preuzimanja postupaka.

Članak 35.

Tijelo nadležno za vođenje postupka iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona izvršit će po službenoj dužnosti zabilježbu provođenja postupka u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

Otuđenje nekretnine u pogledu koje je stavljena zabilježba postupaka u smislu ovoga Zakona, kao i promjena drugih odnosa na nekretnini koja može biti od utjecaja na tijek postupka po odredbama ovoga Zakona, nema pravnog učinka na ovaj postupak.

Članak 36.

Ako na istoj nekretnini istovremeno konkuriraju prava trgovačkog društva, prijašnjeg vlasnika i jedinice lokalne samouprave ili Republike Hrvatske utvrđena ovim Zakonom, prioritet ostvarivanja prava imat će trgovačko društvo, zatim prijašnji vlasnik te jedinica lokalne samouprave ili Republika Hrvatska.

Članak 37.

Do osnivanja Fonda iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona dio naknade koji pripada Republici Hrvatskoj uplaćuje se u državni proračun.

Provedbene akte iz članka 7. stavka 3., članka 10. stavka 1. i članka 21. stavka 5. ovoga Zakona, Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 38.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog 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

Kroz provedbu postupka pretvorbe i privatizacije društvenih poduzeća ostala su neka otvorena pitanja koja traže razrješenja. Jedno od najznačajnijih otvorenih pitanja je uređenje vlasničkopravnih odnosa na građevinskom zemljištu koje u postupku pretvorbe i privatizacije nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala navedenih pravnih subjekata.

Nesređeno vlasničkopravno stanje naročito se odražava na takozvano turističko zemljište koje se nalazi u posjedu ili na korištenju gospodarskih subjekata iz oblasti turizma (kampovi, turistička zemljišta na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja itd.).

Prema posljednjim saznanjima ovog Ministarstva procjenjuje se da samo u kampovima nije procijenjeno cca 22.000.000 m² zemljišta. Postoji i znatna površina drugog zemljišta koja također nije procijenjena u društvenom kapitalu. Sveukupna površina zemljišta koja nije prilikom pretvorbe i privatizacije unesena u društveni kapital navedenih pravnih subjekata procjenjuje se da iznosi cca 100.000.000 m².

Takva pravna situacija stvorila je pravnu prazninu glede vlasničkopravnog statusa tih nekretnina, a što ima za posljedicu ogromnu štetu za državu. Istovremeno neizvjesnost oko vlasništva i korištenja tih nekretnina bez valjanog pravnog temelja onemogućuje turističkim subjektima investicijska ulaganja u te nekretnine, kao i sklapanje pravnih poslova u svezi korištenja tog zemljišta s drugim pravnim osobama (zakup).

Nadalje, na predmetnom zemljištu koja 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.

II. PITANJA KOJA SE UREĐUJU ZAKONOM

Ovim Zakonom uređuju se slijedeća temeljna pitanja:

- određuje koje se zemljište smatra turističkim i neprocijenjenim građevinskim zemljištem u smislu ovog Zakona,
- utvrđuje se titular vlasništva nad turističkim zemljištem, zavisno o namjeni zemljišta, i to posebno na zemljištu u kampovima i posebno na zemljištu na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja,
- također se određuju i titulari vlasništva odnosno suvlasništva, a vezano uz opseg procjene vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe (u dijelu ili u cijelosti), zemljišta i građevina,
- uređuje i koncesija na zahtjev trgovačkog društva na zemljištu u kampovima, i na pomorskom dobru, te utvrđuje pravne subjekte prema kojima postoji obveza uplate koncesijske naknade,

- utvrđuje se pravo i uvjeti za naturalni povrat oduzetog zemljišta prijašnjim vlasnicima koji su pravodobno podnijeli zahtjev za povrat toga zemljišta, sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ako navedeno zemljište nije privedeno namjeni za koju je oduzeto odnosno, ako se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ne koristi za namjenu za koju je oduzeto.

Utvrđenjem titulara prava vlasništva na turističkom i građevinskom zemljištu koje je predmet uređenja ovoga Zakona, otklanja se pravni vakuum glede vlasničkopravnog statusa navedenih nekretnina, a samim time uspostavlja se pravna sigurnost u korištenju tih nekretnina.

Dakle, uspostavom titulara vlasništva otvara se mogućnost investicijske aktivnosti na turističkom i građevinskom zemljištu i omogućuje se sklapanje valjanih pravnih poslova kao i zakonito korištenje tih nekretnina.

III. OBJAŠNJENJE POJEDINIH ODREDBI ZAKONA

Uz članak 1.

Odredbom ovog članka uređuje se sadržaj ovog Zakona.

Uz članak 2.

Odredbama ovog članka utvrđuje se u smislu ovog Zakona pojam turističkog zemljišta i ostalog građevinskog zemljišta i trgovačkog društva nastalog pretvorbom društvenog poduzeća.

Uz članak 3.

Odredbama ovog članka uređuje se koncesija koja se daje na zahtjev kao i koncesija koja se daje na temelju javnog natječaja.

Uz članak 4.

Ovim se člankom određuje da je turističko zemljište od interesa za Republiku Hrvatsku i da uživa njenu posebnu zaštitu.

Uz članak 5.

Ovim se člankom definira, u smislu ovog Zakona, pojam turističkog zemljišta u kampovima.

Uz članak 6.

Odredbom ovog članka utvrđuje se titular vlasništva na zemljištu u kampovima čija vrijednost nije u cijelosti procijenjena u društvenom kapitalu odnosno suvlasništvo na zemljištu odnosno građevini u kampovima čija vrijednost je u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije.

Uz članak 7.

Odredbom ovog članka određuje se način razvrgnuća suvlasničke zajednice između Republike Hrvatske i trgovačkog društva tako da Republika Hrvatska isplati trgovačkom društvu tržišnu vrijednost njegova suvlasničkog dijela. Iznimno se suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva koje ima suvlasnički omjer veći od polovine dijela može razvrgnuti tako da trgovačko društvo isplati Republici Hrvatskoj tržišnu vrijednost njezinog suvlasničkog dijela.

Sam način i postupak procjene vrijednosti nekretnina te način isplate propisat će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

Uz članak 8.

Odredbom ovog članka propisuje se da trgovačkom društvu koje je suvlasnik nekretnine iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona, pripada pravo na podnošenje zahtjeva za dobivanje koncesije za korištenje kampa, određuje se rok na koji se daje koncesija, te se određuje obveza trgovačkog društva koncesionara za plaćanje naknade za koncesiju.

Uz članak 9.

Ovom se odredbom utvrđuje da se koncesija daje sukladno odredbama propisa kojima se uređuju pomorsko dobro i morske luke.

Uz članak 10.

Ovom se odredbom propisuje da odluku o koncesiji iz članka 8. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske, a ugovorom o koncesiji može se steći pravo obavljanja dopuštene djelatnosti, korištenje i gradnja građevina u kampu, i propisuje se i zabrana prenošenja prava iz ugovora o koncesiji na treću osobu.

Uz članak 11.

Odredbom ovog članka propisuje se tijelo kome se podnosi zahtjev za dobivanje koncesije, rok za podnošenje zahtjeva te isprave koje se moraju obavezno priložiti uz zahtjev.

Rok za podnošenje zahtjeva za dobivanje koncesije iz ovog članka je prekluzivne naravi, te se nepodnošenjem zahtjeva u tom roku koncesija više ne može dati na temelju zahtjeva. U tom slučaju Vlada Republike Hrvatske raspisuje natječaj za davanje koncesije.

Uz članak 12.

Odredbom ovog članka propisuje se obveza Vlade Republike Hrvatske da nakon prestanka koncesije objavi obavijest o namjeri davanja koncesije.

Uz članak 13.

Ovim je člankom propisana mogućnost da koncesionar koji je ostvario pravo na koncesiju, da u zakup pojedine građevine, radi obavljanja pojedinih gospodarskih djelatnosti obuhvaćenih koncesijom.

Uz članak 14.

Odredbom ovog članka dana je ovlast ministru nadležnom za poslove turizma da na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja sklopi sa određenim koncesionarom ugovor o koncesiji, te su navedeni pravni subjekti kojima se obvezno mora dostaviti ugovor o koncesiji.

Uz članak 15.

Odredbama ovog članka određuje se podjela naknade za koncesiju pravnim subjektima navedenim u stavku 1. ovog članka, kao i svrha u koju će se uplaćena naknada koristiti, te se određuje da će Vlada Republike Hrvatske osnovati poseban Fond za turizam.

Uz članak 16. i 17.

Odredbama ovih članaka utvrđuju se načini prestanka koncesije, kao i uvjeti pod kojima Republika Hrvatska ima pravo jednostranog raskida ugovora o koncesiji.

Uz članak 18.

Odredbom ovog članka utvrđuje se vlasničkopravni status nekretnine u onim slučajevima kada je u postupku pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća procijenjena samo vrijednost građevina bez zemljišta i to na način da je trgovačko društvo postalo vlasnikom zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtno površine), kao i građevine sagrađene na tom zemljištu.

Uz članak 19.

Odredbom ovog članka utvrđuje se vlasničkopravni status nekretnine u onim slučajevima kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije društvenog poduzeća u vrijednosti društvenog kapitala procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, ali u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna

čestica procijenjenog zemljišta. U tom slučaju trgovačko društvo postalo je vlasnikom procijenjenog zemljišta i građevine sagrađene na tom zemljištu.

Uz članak 20.

Odredbom ovog članka određen je vlasničkopravni status preostalog zemljišta na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala na način da je takvo zemljište vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.

Uz članak 21.

Odredbom ovog članka propisana je zabrana raspolaganja na zemljištu koje je na temelju članka 20. ovog Zakona postalo vlasništvo jedinice lokalne samouprave, ali dana je mogućnost jedinici lokalne samouprave davanja koncesije i osnivanja prava građenja na tom zemljištu, sukladno dokumentima prostornog uređenja.

Odredbom ovog članka propisana je obaveza da jedinica lokalne samouprave proda navedeno zemljište trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, ali samo u površini koja je nužna za redovnu uporabu građevine i to po tržišnoj cijeni.

Osim toga propisano je da trgovačko društvo ima pravo podnijeti jedinici lokalne samouprave zahtjev za dobivanje koncesije na zemljištu iz članka 20. ovoga Zakona i to u roku od 6 mjeseci. Naprijed navedeni rok je prekluzivne naravi, a propuštanjem istog koncesija se više ne može dati na temelju zahtjeva te jedinica lokalne samouprave objavljuje obavijest o namjeri davanja koncesije.

Uz članak 22.

Odredbom ovoga članka određuje se izuzetak od raspolaganja u smislu članka 21. ovoga Zakona.

Uz članak 23.

Odredbom ovog članka propisani su pravni subjekti kojima se uplaćuje naknada za koncesiju kao i u koju svrhu će se uplaćena naknada koristiti.

Uz članak 24.

Odredbom ovog članka propisuje se vlasničkopravni status na građevinskom zemljištu odnosno građevini čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije društvenog poduzeća, na način da je takvo zemljište vlasništvo Republike Hrvatske.

Nadalje se propisuje da je u slučaju kada je građevinsko zemljište odnosno građevina čija vrijednost je u dijelu procijenjena i unesena u društveni kapital u postupku pretvorbe

odnosno privatizacije, suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.

Uz članak 25.

Odredbom ovog članka određuje se vlasničkopravni status građevinskog zemljišta u slučaju kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena samo vrijednost građevine bez zemljišta, na način da trgovačko društvo postaje vlasnikom građevine (zemljišta tlocrtne površine) i zemljišta ispod te građevine.

Uz članak 26.

Odredbom ovog članka određuje se vlasničkopravni status građevine i građevinskog zemljišta u slučajevima kada je u postupku pretvorbe i privatizacije u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina na način da trgovačko društvo postaje vlasnikom procijenjenog zemljišta i građevine sagrađene na tom zemljištu.

Uz članak 27.

Odredbom ovoga članka propisuje se da će Republika Hrvatska prodati trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, zemljište za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, po tržišnoj cijeni. Također se propisuje da će način i postupak utvrđivanja tržišne cijene i prodaje nekretnina iz članka 25. i članka 26. ovoga Zakona, propisati Vlada Republike Hrvatske uredbom iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona.

Uz članak 28.

Ovom odredbom uređuje se način formiranja oblika i veličine z.k. čestica iz članka 18., 19., 25. i 26. ovoga Zakona, nadležno tijelo za provođenje akta o parcelaciji zemljišta, obveznici podnošenja zahtjeva, te isprave koje se prilažu uz zahtjev.

Uz članak 29.

Odredbom ovog članka propisuje se da će nadležno upravno tijelo na temelju pravomoćnog rješenja iz članka 28. ovoga Zakona donijeti posebno rješenje kojim utvrđuje predmet prava vlasništva sudionika u postupku, te izdaje nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu pravomoćnog rješenja u zemljišnim knjigama. Određuje se rok za podnošenje zahtjeva nadležnom upravnom tijelu osoba sa pravnim interesom, te pravne posljedice propuštanja toga roka, odbačaja ili odbijanja zahtjeva, te je propisan pravni lijek.

Uz članak 30.

Odredbom ovoga članka propisuje se da nadležno državno odvjetništvo u svim postupcima koji se vode temeljem ovoga Zakona ima status stranke u postupku.

Uz članak 31.

Odredbom ovog članka propisano je da vlasnici objekata i uređaja komunalne i druge infrastrukture, na turističkom zemljištu iz članka 20. ovoga Zakona stječu pravo služnosti postavljanja i održavanja tih objekata i uređaja bez obveze plaćanja naknade.

Uz članak 32.

Odredbom ovoga članka propisani su uvjeti naturalnog povrata zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona prijašnjim vlasnicima koji su sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, pravodobno podnijeli zahtjev za povrat zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona, a uz uvjete propisane tim Zakonom.

Sve to pod uvjetom da takvo zemljište nije privedeno namjeni za koju je oduzeto odnosno da se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ne koristi za namjenu za koju je oduzeto.

U slučaju da nisu ispunjeni naprijed navedeni uvjeti za naturalni povrat zemljišta propisano je da će se primijeniti drugi oblici naknade sukladno Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Međutim, skreće se pozornost da se ova odredba primjenjuje samo u odnosu na one postupke koji nisu pravomoćno okončani.

Uz članak 33.

Odredbom ovog članka propisana je obveza prijašnjem vlasniku kojemu je vraćeno zemljište da vraćenu nekretninu koristi sukladno dokumentima prostornog uređenja nadležne jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Također su propisani uvjeti prodaje vraćene nekretnine od strane prijašnjeg vlasnika (pravo prvokupa).

Uz članka 34.

Ovim se člankom određuje primjena ovoga Zakona na postupke pokrenute po članku 47. Zakona o privatizaciji, a za nekretnine za koje nije donijeto konačno rješenje.

Uz članak 35.

Odredbom ovoga članka propisuje se da će tijelo nadležno za vođenje postupka iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona izvršiti po službenoj dužnosti zabilježbu provođenja postupka u zemljišnim i drugim javnim knjigama.

Uz članak 36.

Konačnim prijedlogom Zakona utvrđuju se za trgovačka društva, prijašnje vlasnike i jedinice lokalne samouprave ili Republike Hrvatske odgovarajuća prava, no kako postoji mogućnost da za ostvarenje tih prava na istoj nekretnini konkuriraju istovremeno sva četiri subjekta to se ovom odredbom određuje redosljed ostvarenja tih prava, kako ne bi došlo do zastoja u rješavanju imovinskih odnosa kod utvrđivanja titulara vlasništva.

Uz članak 37.

Odredbom ovog članka propisuje se da će se do osnivanja fonda iz članka 15. stavka 3. ovoga Zakona dio naknade koji pripada Republici Hrvatskoj uplaćivati u državni proračun i rok u kojem će Vlada Republike Hrvatske donijeti provedbene akte.

Uz članak 38.

Ovom odredbom određuje se dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

IV. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provođenje ovog Zakona nisu potrebna posebna sredstva iz Državnog proračuna.

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

Konačni prijedlog Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije razlikuje se od prijedloga Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije s konačnim prijedlogom Zakona koji je bio u prvom i drugom čitanju 31. srpnja 2009. godine i 19. veljače 2010. godine, u tome što su djelomično prihvaćeni amandmani Kluba Zastupnika IDS-a, i prijedlozi nadležnih odbora Hrvatskog sabora i to: Odbora za turizam, Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odbora za pravosuđe, Odbora za zakonodavstvo i Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu, kao i prijedlozi izneseni tijekom rasprave na plenarnoj sjednici Hrvatskog sabora.

Primjedbe i prijedlozi izneseni tijekom rasprave u Hrvatskom saboru u bitnome odnosili su se na pitanja vezana uz razvrstavanje suvlasničke zajednice; pitanje koncesije, naknade i način raspodjele naknade za koncesije, pitanje naknade za dosadašnje korištenje turističkog zemljišta od strane trgovačkih društava, kao i na isticanje činjenice da je turističko

zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i da kao takvo treba uživati njenu posebnu zaštitu u smislu raspolaganja tim zemljištem.

S obzirom da su djelomično prihvaćeni amandmani Kluba zastupnika IDS, kao i primjedbe i prijedlozi nadležnih Odbora Hrvatskog sabora, Konačni prijedlog Zakona nomotehnički je uređen i izmijenjene su pojedine njegove odredbe, kako slijedi:

Članak 1.

U članku 1. brisane su je riječ „i koncesije“, budući je koncesija jedan način korištenja turističkog zemljišta, tako da je dodatak „i koncesije“ nepotreban.

Članak 2.

U članku 2. stavku 2. precizirano je da se radi o građevinskom zemljištu na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća, a radi jasnoće i dosljednosti ostalog teksta navedenog članka Konačnog prijedloga Zakona.

Istim člankom određenje turističkog odnosno ostalog građevinskog zemljišta vezuje se uz dokumente prostornog uređenja važeće na dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 8.

Izmijenjena je odredba članka 8. koja se odnosi na rok na koji se može dobiti koncesija tako što je određeno da koncesija može najdulje trajati do 50 godina. Ovakvim rješenjem uvažio se iskazani gospodarski interes, s jedne strane, i izvršilo se usklađenje s pozitivnim propisima koji uređuju ovaj institut, s druge strane.

Članci 10., 15., 16., 17., 18., 19., 25., 26. i 35.

Članci 10., 15., 16., 17., 18., 19., 25., 26. i 35. nomotehnički su uređeni i dodatno poboljšani.

Članak 16.

Kao način prestanka koncesije, uz sve načine predviđene odredbom članka 16. propisuje se i razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina između Republike Hrvatske i koncesionara kada je ta suvlasnička zajednica razvrgnuta na prijedlog koncesionara.

Članak 28.

Članak 28. izmijenjen je tako što je rok iz stavka 4. usklađen s rokom iz članka 21. stavka 3. ovog konačnog prijedloga Zakona, te dodatno precizirane isprave koje je potrebno priložiti uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 32.

U članku 32. dodan je stavak 2. kojim se propisuje supsidijarna primjena odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Članak 36.

Kako ne bi došlo do zastoja u rješavanju imovinskih odnosa kod utvrđivanja titulara vlasništva, konačnim prijedlogom Zakona, u prijelaznim i završnim odredbama, uređeno je pitanje konkurencije prava na istoj nekretnini raznih subjekata glede utvrđivanje titulara vlasništva.

VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM

Članak 15.

Amandmani Kluba zastupnika IDS-a i primjedbe iznijete od strane nadležnih Odbora Hrvatskog sabora kao primjedbe iznesene tijekom saborske rasprave u odnosu na predloženi način raspodjele naknada za koncesije nisu prihvaćene iz razloga što je rješenje predloženo ovim konačnim prijedlogom Zakona najoptimalnije s obzirom na cjelokupnu koncepciju i cilj ovoga Zakona.

Članak 21.

Amandman Kluba zastupnika IDS-a nije prihvaćen iz razloga što bi se reguliranjem na predloženi način zadiralo u već postojeće odnose u vezi s izvršenom pretvorbom odnosno privatizacijom objekata koji ulaze u sastav turističkog naselja, a isto tako bi se trgovačkim društvima izostankom mogućnosti kupnje ovog zemljišta onemogućilo vlasničko pravno formiranje građevinske parcela, a samim time i upis u zemljišne knjige kao titulara vlasništva, kao i daljnje investiranje u ove objekte.

Članci 24. i 26.

Nisu prihvaćeni amandmani Kluba Zastupnika IDS-a (da se izmijene članak 24. i 26., te da se dodaju novi članci 27. i 28) u odnosu na određivanje titulara suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu čija vrijednost nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, budući bi to predstavljalo odstupanje od načina rješavanje titulara vlasništva sukladno posebnim propisima koji je uređuju sličnu materiju – Zakon o

naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Zakona o privatizaciji i dr.

Nije prihvaćena primjedba da se ovim Konačnim prijedlogom definira pojam zemljišta koje služi za redovitu uporabu s obzirom da je to pitanje uređeno posebnim propisom, Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.