

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 28. studenoga 2019.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo državne imovine  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Nacrt prijedloga zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

**PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

**Zagreb, studeni 2019.**

**PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

**I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

**II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

**Ocjena postojećeg stanja**

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“, br. 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 temeljeni 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 takvog zemljišta više od 6 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 koji 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 lokane 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 uređivanja 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 ½ ukupnog godišnjeg prihoda kampa. Republika Hrvatska putem Ministarstva turizma na taj način godišnje uprihodi 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. te su i ste 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.

**Osnovna pitanja koja će se urediti novim Zakonom, te posljedice koje će proisteći njegovim donošenjem**

 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 Nacrt prijedloga Zakona kako bi se trajno riješili imovinsko pravni 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 ovog 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 ovog 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 Republike Hrvatske 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 („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15), 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 4 zvjezdice ostvaruju 5% popusta na iznos zakupnine, a kampovi s 5 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 imovinskopravni 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 („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15), 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 („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15).

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. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA 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 ovog Zakona se državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te Fondu za razvoj turizma omogućavaju značajno veći prihodi od onih koje sada imaju.

**ZAKON O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

1. 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 imovinskopravni pravni 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“, br. 92/10.), neovisno o tome kako je u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta.

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

*Pojmovi*

Članak 2.

Pojedini pojmovi u smislu ovog Zakona te propisa i akata koji se donose na temelju ovog 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
3. Ostalo građevinsko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevna gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp
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 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.), koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 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 nadležnog upravnog tijela utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja i/ili granicama kampa
8. 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
9. Preostalo turističko zemljište je građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno građevnom česticom, odnosno građevnim česticama 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“, br. 92/10.) mu je utvrđena ugostiteljsko-turistička namjena
10. Dijelovi kampa su građevine i zemljište u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovog Zakona su vlasništvo trgovačkog društva i turističko zemljište u kampu koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovog Zakona je vlasništvo Republike Hrvatske, a formirani su geodetskim elaboratom u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, sukladno odredbama ovog Zakona
11. 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 ili je pravni sljednik tog društva temeljem valjanog pravnog posla 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 sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća

1. Ministarstvo je Ministarstvo državne imovine
2. Ministar je ministar državne imovine

*Primjena Zakona*

Članak 3.

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

II. IDENTIFIKACIJA NEPROCIJENJENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I UREĐENJE IMOVINSKO-PRAVNIH 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.

(5) Titulari prava vlasništva propisani u stavcima 1. i 2. ovog članka utvrđeni su prema odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.).

(6) Zemljište iz stavka 1. ovog članka, zemljište iz stavka 2. ovog članka i turističko zemljište iz stavka 3. ovog članka 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 građevinom iz stavka 1. ovog članka čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelina u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona.

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

Članak 5.

(1) U smislu ovog Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu hotela 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.

(2) U smislu ovog 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 stavka 1. i stavka 2. ovog 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 geodetskom situacijskom stvarnom stanju terena u položajnom i visinskom smislu na kojem se određuje oblik i veličina građevne čestice u skladu s ovim Zakonom.

(4) Rješenje iz stavka 3. ovog članka obvezno sadrži nalog za izradu geodetskog elaborata radi formiranja katastarske čestice koja obuhvaća zemljište koje služi za redovitu uporabu građevine iz stavka 1. i građevina iz stavka 2. ovog članka.

(5) Zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovog članka podnosi trgovačko društvo u roku od 180 dana od dana ishođenja potvrde o usklađenosti iz članka 6. stavka 3. ovog Zakona.

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

(7) U slučaju iz stavka 6. ovog članka zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovog članka podnijet će 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 6.

(1) Prije podnošenja zahtjeva iz članka 5. stavka 5. ovog Zakona trgovačko društvo će putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova po posebnom zakonu, izraditi geodetski elaborat kojim će se predložiti osnivanje katastarske čestice građevina i turističkog zemljišta koji su procijenjeni u društvenom kapitalu i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva.

(2) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovog 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. 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. stavkom 1. i stavkom 2. ovog Zakona.

(3) Usklađenost geodetskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovog članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije u roku od 60 dana od dostave elaborata na pregled i potvrdu usklađenosti.

(4) Trgovačko društvo dužno je u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona izraditi geodetski elaborat iz stavka 1. ovog članka i dostaviti ga tijelu iz stavka 3. ovog članka na potvrdu usklađenosti.

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

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

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

Članak 7.

(1) Na zahtjev osobe koja ima pravni interes s priloženim ispravama iz članaka 5. i 6. ovog Zakona, Ministarstvo će provesti upravni postupak i donijeti rješenje kojim će utvrditi:

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

(2) Ministarstvo će u upravnom postupku iz stavka 1. ovog članka riješiti i sva prethodna pravna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu upravnu stvar, osim utvrđivanja granice pomorskog dobra.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovog članka sadrži odredbu da su osobe navedene u tom stavku stvarni vlasnici tog zemljišta te nalog zemljišnoknjižnom sudu za njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi.

(4) Zemljišnoknjižni sud će na temelju rješenja iz stavka 1. ovog članka izvršiti uknjižbu prava vlasništva u korist osoba iz stavka 1. ovog članka bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane osobe dužne su to trpjeti.

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

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

Članak 8.

(1) S danom stupanja na snagu ovog Zakona trgovačko društvo ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona, određenog na način iz članka 5. stavka 3. ovog Zakona.

(2) Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 60 dana od dana donošenja izvršnog rješenja iz članka 7. ovog Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu turističkog zemljišta u njezinom vlasništvu u pisanom obliku.

(3) Ugovor o zakupu sklopit će se na rok od 50 godina.

(4) Ugovor o zakupu iz stavka 2. ovog članka mora sadržavati 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.

(5) Trgovačko društvo ne može turističko zemljište iz stavka 1. ovog 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.

(6) Ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovog Zakona na zemljištu iz članka 4. stavka 3. ovog 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 6. stavku 1. ovog Zakona.

(7) Jedinica lokalne samouprave dužna je na zemljištu iz stavka 6. ovog članka u korist trgovačkog društva osnovati pravo građenja na rok iz stavka 3. ovog članka, uz naknadu u visini ugovorene zakupnine ili to zemljište prodati društvu po tržišnoj cijeni, ukoliko društvo podnese zahtjev za kupnju.

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

Članak 9.

(1) Za turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona trgovačko društvo dužno je plaćati zakupninu.

(2) Jedinični iznos i način plaćanja zakupnine iz stavka 1. ovog članka određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave temeljem orijentacijskih kriterija koje će Vlada Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Vlada) propisati uredbom.

(3) Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana donošenja uredbe iz stavka 2. ovog članka donijeti akt iz stavka 2. ovog članka.

(4) U slučaju ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku jedinica lokalne samouprave ovlaštena je obračunavati i zahtijevati isplatu zakupnine na način propisan ovim člankom.

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

Članak 10.

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

(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 niti druga ulaganja trgovačkog društva na turističkom zemljištu.

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

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

Članak 11.

(1) Zakupnina i kupoprodajna cijena, odnosno naknada u slučaju razvrgnuća suvlasničke zajednice turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona dijeli se na način da:

* 40% pripada jedinici lokalne samouprave i uplaćuje se u njezin proračun
* 20% pripada jedinici područne (regionalne) samouprave
* 40% uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam

(2) Svrhu korištenja prihoda iz stavka 1. ovog članka Vlada će propisati uredbom iz članka 9. stavka 2. ovog Zakona.

*Rješavanje odnosa na pomorskom dobru*

Članak 12.

(1) Ako se hotel, turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja nalazi na pomorskom dobru, trgovačko društvo obvezno je ishoditi rješenje o promjeni granice pomorskog dobra kojim će se granica pomorskog dobra iznimno u odnosu na članak 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03, 100/04, 141/06, 38/09, 123/11 i 98/19), utvrditi po granici te građevine prema moru ili po rubnoj granici turističkog naselja prema moru.

(2) Nekretnina ili dio nekretnine koja je nakon promjene granice pomorskog dobra ostala izvan pomorskog dobra vlasništvo je Republike Hrvatske.

(3) Ako je trgovačko društvo u posjedu nekretnine iz stavka 2. ovog članka i u njoj obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost, imovinskopravni odnosi između Republike Hrvatske i trgovačkog društva riješit će se u skladu sa zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

**2. Preostalo turističko zemljište**

*Upravljanje i raspolaganje preostalim turističkim zemljištem*

Članak 13.

(1) Preostalim turističkim zemljištem iz članka 4. stavka 4. ovog 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. ovog članka kupoprodajna cijena i/ili naknada prihod je državnog proračuna.

**3. Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni kampovi**

*Upravno-pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp*

Članak 14.

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

(2) Do donošenja Državnog plana prostornog razvoja jedinica područne (regionalne) samouprave i jedinica lokalne samouprave ne može bez mišljenja Ministarstva prostornim planom odrediti drugu namjenu na prostoru kampa koji je predmet ovog Zakona.

(3) Od dana stupanja na snagu ovog Zakona neće se primjenjivati važeći prostorni plan u dijelu kojim je na prostoru kampa ili na dijelu prostora kampa koji je predmet ovog Zakona planirana druga namjena, a smatrat će se da kamp udovoljava zahtjevima prostornog uređenja.

(4) U smislu ovog 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“, br. 92/10.) nalazilo u granicama kampa.

*Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu*

Članak 15.

(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“, br. 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 tlocrtne površine ispod građevina kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište, (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu trgovačkog društva), 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 (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu Republike Hrvatske).

(2) Neovisno o vlasničkopravnom statusu iz stavka 1. ovog 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 i 81/02) koje s građevinama u kampu čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelina u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona.

*Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa*

Članak 16.

Granice obuhvata kampa, procijenjene i neprocijenjene dijelove kampa te Republiku Hrvatsku i trgovačko društvo kao vlasnike dijelova kampa, utvrđuje Ministarstvo rješenjem donesenim u upravnom postupku.

*Prethodni postupak radi identifikacije kampa*

Članak 17.

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

(2) Geodetski elaborat izrađuje se temeljem:

* geodetskog situacijskog stvarnog stanja granica obuhvata kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 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. 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) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovog članka mora sadržavati 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. ovog članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenih poduzeća i privatizacije trgovačkih društava, u roku od 60 dana od dana prijema urednog zahtjeva za izdavanje potvrde o usklađenosti.

*Zahtjev za pokretanje upravnog postupka*

Članak 18.

(1) Zahtjev za pokretanje upravnog postupka iz članka 16. ovog Zakona trgovačko društvo podnosi Ministarstvu u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

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

* geodetska situacija stvarnog stanja obuhvata kampa iz članka 17. stavka 2. podstavka 1. ovog Zakona
* geodetski elaborat iz članka 17. stavka 1. ovog Zakona
* uvjerenje odnosno rješenje iz članka 17. stavka 2. podstavka 2. ovog Zakona

(3) Ako trgovačko društvo u roku iz stavka 1. ovog članka ne podnese zahtjev za pokretanje upravnog postupka iz članka 16. ovog Zakona, dokumentaciju iz stavka 2. ovog članka pribavit će Ministarstvo po službenoj dužnosti i u ime Republike Hrvatske pokrenuti upravni postupak, a za troškove zadužiti trgovačko društvo.

*Donošenje rješenja o identifikaciji kampa i utvrđivanju prava vlasništva u kampu*

Članak 19.

(1) Ministarstvo će upravni postupak iz članka 16. ovog Zakona provesti u skladu sa zakonom kojim je uređen upravni postupak i donijeti rješenje kojim će utvrditi 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, utvrditi da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tih katastarskih čestica te dati nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu rješenja u zemljišnoj knjizi.

(2) Ako je na dan stupanja na snagu ovog Zakona na pojedinim katastarskim česticama u obuhvatu granica kampa kao vlasnik upisana treća osoba, Ministarstvo će u upravnom postupku iz članka 16. ovog Zakona, kao prethodno pitanje, utvrditi stvarnog vlasnika tih katastarskih čestica te riješiti i sva druga prethodna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu upravnu stvar, osim utvrđivanja granice pomorskog dobra.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka isprave i dokaze u svrhu rješavanja prethodnih pitanja pribavit će Ministarstvo po službenoj dužnosti.

(4) Zemljišnoknjižni sud će na temelju rješenja iz članka 16. ovog Zakona izvršiti 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 16. ovog članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

*Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu*

Članak 20.

(1) S danom stupanja na snagu ovog 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 će u roku od 60 dana od dana donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske u pisanom obliku.

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

(5) Ugovor o zakupu iz stavka 3. ovog članka mora sadržavati 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.

(6) 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.

(7) Ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 3. ovog članka, Ministarstvo će obračunavati zakupninu po cijeni utvrđenoj u članka 21. ovog Zakona.

(8) Ako u slučaju iz stavka 7. ovog članka, trgovačko društvo izričito izjavi da ne želi plaćati zakupninu ili propusti platiti dva uzastopna računa, smatrat će se da postoji zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva u korist Republike Hrvatske, a postupak izvlaštenja provest će se u skladu sa zakonom kojim se uređuje sustav izvlaštenja.

*Određivanje naknade za turističko zemljište u kampu*

Članak 21.

(1) Trgovačko društvo iz članka 20. ovog Zakona dužno je za dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske plaćati zakupninu.

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

(3) Početni iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 2. ovog 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) Iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 3. ovog članka umanjuje se za 10% za kampove na otocima.

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

(6) U slučaju ako se kamp iz stavka 5. ovog članka nalazi na otoku zbrajaju se nominalni iznosi postotaka umanjenja početne jedinične cijene zakupa.

*Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u slučaju izgradnje u kampu*

Članak 22.

(1) Ako trgovačko društvo namjerava na dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske graditi novu građevinu, na novoformiranoj građevnoj čestici osnovat će se pravo građenja.

(2) Pravo građenja osnovat će se i u slučaju ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovog Zakona na dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske izgradilo građevinu temeljem akta za provedbu prostornih planova ili ju je ozakonilo u postupku po posebnom zakonu.

(3) U slučaju iz stavaka 1. i 2. ovog članka pravo građenja osnovat će se do isteka roka iz članka 20. stavka 4. ovog Zakona.

(4) Za osnivano prava građenja plaćat će se naknada u visini ugovorene zakupnine po m² zemljišta godišnje.

*Rješavanje odnosa na pomorskom dobru*

Članak 23.

(1) Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, trgovačko društvo će nadležnom upravnom tijelu podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na pomorskom dobru na zahtjev.

(2) Odluku o dodjeli koncesije iz stavka 1. ovog članka donosi ministarstvo nadležno za pomorstvo u skladu sa zakonom kojim se uređuje pitanje koncesija i zakonom kojim se uređuje pitanje upravljanja pomorskim dobrom.

(3) Koncesija na pomorskom dobru iz stavka 1. ovog članka ne može se dodijeliti ako je pomorsko dobro javna plaža ili drugi dio pomorskog dobra koje koristi veći broj ljudi koji nisu korisnici usluga kampa.

*Uređenje imovinskopravnih odnosa* *između*

*Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu*

Članak 24.

(1) Trgovačko društvo može u svako doba podnijeti zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske 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.

(2) Zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnosi se Ministarstvu koje će odlučiti o zahtjevu sukladno s zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(3) U slučaju prodaje dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, 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 u postupku temeljem propisa o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama niti druga ulaganja trgovačkog društva u kamp.

(4) Zahtjev iz stavka 1. ovog članka razmatrat će se samo ako se odnosi na sve dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i ako je trgovačko društvo podmirilo sve obveze temeljem zakupa kao i ukupni iznos naknade koju je bilo obvezno plaćati do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

*Pretpostavke za provođenje postupka izvlaštenja*

Članak 25.

(1) Ako trgovačko društvo ne plaća zakupninu kad ugovor o zakupu nije sklopljen u pisanom obliku ili izričito izjavi da ne želi pravni položaj zakupnika iz članka 20. ovog Zakona, a ne podnese zahtjev za kupnju iz članka 24. ovog Zakona ili iz bilo kojeg razloga odustane od kupnje te u slučaju ako se raskine ugovor o zakupu dijelova kampa iz članka 20. ovog Zakona, iz razloga navedenih u ugovoru o zakupu, smatrat će se da postoji zakonom utvrđen interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva te će Ministarstvo pred nadležnim upravnim tijelom pokrenuti postupak izvlaštenja.

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

(3) Ako se postupak raspolaganja iz stavka 2. ovog članka provodi radi sklapanja ugovora o zakupu, jedinični iznos zakupnine iz članka 21. stavka 2. ovog Zakona utvrđuje se kao početni iznos zakupnine za zemljište u kampu.

*Raspodjela prihoda od turističkog zemljišta u kampu*

Članak 26.

(1) Prihodi od zakupa dijelova kampa i kupoprodajne cijene, u slučaju prodaje 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,
* 10% pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi kamp,
* 40% uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam

(2) Svrhu korištenja prihoda iz stavka 1. ovog članka propisuje Vlada uredbom iz članka 21. stavka 2. ovog Zakona.

**3. Ostalo građevinsko zemljište**

*Pravo vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu*

Članak 27.

(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. 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. 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 i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

(4) Ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjen samo dio građevina trgovačko društvo vlasnik je i razmjerne površne zemljišta tlocrtne površine ispod građevine koja je procijenjena u dijelu.

(5) Titulari prava vlasništva propisani u ovom članku utvrđeni su prema odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10).

*Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu*

Članak 28.

(1) Suvlasnička zajednica iz članka 27. stavka 2. ovog Zakona razvrgava 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 razvrgava se isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđuje se procjenom vrijednosti tog dijela u skladu s posebnim propisima.

(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 drugim kriterijima u skladu s posebnom propisom je veće površine od zemljišta nužnog za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava 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 Hrvatske postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

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

Članak 29.

(1) Radi uknjižbe prava vlasništva u skladu s člankom 28. stavkom 4. ovog Zakona trgovačko društvo će u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona izraditi geodetski elaborat.

(2) Geodetski elaborat 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. 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 27. ovog Zakona.
* potvrde o nekretninama koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, br. br. 19/91., 83/92., 94/93., 2/94., 125/95. i 118/99.), odnosno koje nisu 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) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovog članka obvezno sadrži popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim nekretninama i popis čestica koje su formirane na neprocijenjenim nekretninama.

(4) Usklađenost geodetskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. ovog članka prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije u roku od 60 dana od dana predaje elaborata radi potvrde usklađenosti.

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

Članak 30.

(1) Pravo vlasništva sukladno članku 28. stavku 4. ovog Zakona uknjižit će se u zemljišnoj knjizi temeljem rješenja donesenog u upravnom postupku.

(2) Upravni postupak iz stavka 1. ovog članka provest će Ministarstvo u skladu sa zakonom kojim je uređen upravni postupak, na zahtjev trgovačkog društva podnesenog u roku od 60 dana od isteka roka iz članka 29. stavka 1. ovog Zakona.

(3) U upravnom postupku iz stavka 1. ovog članka Ministarstvo će utvrditi nekretnine iz članka 29. stavka 3. ovog Zakona kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva, nekretnine iz članka 29. stavka 3. ovog Zakona kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske te riješiti i sva prethodna pravna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu upravnu stvar.

(4) Rješenje iz stavka 1. ovog članka sadrži odredbu da su osobe navedene u stavku 3. ovog članka stvarni vlasnici tih nekretnina te nalog zemljišnoknjižnom sudu za njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi.

(5) Zemljišnoknjižni sud će na temelju rješenja iz stavka 1. ovog članka izvršiti uknjižbu prava vlasništva u korist osoba iz stavka 3. ovog članka bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane treće osobe dužne su to trpjeti.

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

(7) Ako trgovačko društvo u roku iz stavka 2. ovog članka ne podnese zahtjev za pokretanje upravnog postupka iz stavka 1. ovog članka, dokumentaciju iz članka 28. ovog Zakona pribavit će Ministarstvo po službenoj dužnosti i u ime Republike Hrvatske pokrenuti upravni postupak na trošak trgovačkog društva.

*Upravljanje i raspolaganje ostalim građevinskim zemljištem*

Članak 31.

(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. ovog 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. 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.

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

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

*Započeti postupci za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima*

Članak 32.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), s danom stupanja na snagu ovog 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“; br. 92/10) u kojima nije donesen izvršni upravni akt o dodjeli koncesije.

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

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

(4) Ugovori o koncesiji sklopljeni temeljem članka 14. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“; br. 92/10) ostaju na snazi.

(5) Podnositelj zahtjeva za dobivanje koncesije iz stavka 1. ovog članka nastavit će obavljati ugostiteljsko-turističku djelatnost u kampu kao zakupnik, sukladno članku 20. stavku 1. i stavku 2. ovog Zakona.

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

Članak 33.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), s danom stupanja na snagu ovog 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“; br. 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) S danom izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovog članka nadležno upravno tijelo vratit će podnositelju zahtjeva originalnu dokumentaciju zatečenu u predmetu po zahtjevu za dodjelu koncesije.

(4) Ugovori o koncesiji sklopljeni u postupku temeljem zahtjeva iz stavka 1. ovog članka ostaju na snazi.

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

Članak 34.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), s danom stupanja na snagu ovog 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“; br. 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 prostornog uređenja kojemu je predan zahtjev iz stavka 1. ovog članka.

(3) S danom izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovog članka nadležno upravno tijelo vratit će podnositelju zahtjeva originalnu dokumentaciju zatečenu u predmetu po zahtjevu iz stavka 1. ovog članka.

(4) Ako je u postupku po zahtjevu iz stavka 1. ovog 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 35.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), s danom stupanja na snagu ovog 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“; br. 92/10) u kojima nije doneseno izvršno rješenje.

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

(3) S danom izvršnosti rješenja o obustavi postupka iz stavka 1. ovog članka nadležno upravno tijelo iz stavka 2. ovog članka originalnu dokumentaciju zatečenu u predmetu po zahtjevu iz stavka 1. ovog 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 7. ovog Zakona*

Članak 36.

(1) Od dana stupanja na snagu ovog Zakona do dana donošenja rješenja iz članka 7. ovog Zakona jedinica lokalne samouprave obračunavat će trgovačkom društvu zakupninu za zemljište iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona prema površini tog zemljišta u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(2) Zakupnina iz stavka 1. ovog članka obračunavat će se po jediničnom iznosu zakupnine iz članka 9. stavka 2. ovog Zakona.

(3) Ako se rješenjem iz članka 7. ovog Zakona utvrdi drugačija površina zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovog 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 37.

1) Površina turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona za koju se rješenjem iz članka 7. ovog 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“; br. 92/10).

(2) Jedinica lokalne samouprave obračunat će koncesijsku naknadu za zemljište iz stavka 1 ovog članka od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona i to tako što će stalni dio koncesijske naknade obračunati 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 koji su otvoreni od 0-150 godišnje, 0,8 za hotele koji su otvoreni od 151-240 dana godišnje, 0,6 za hotele koji su otvoreni od 241-300 dana godišnje i 0,4 za hotele 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 tlocrtne površine i dijela procijenjenog zemljišta na kojem je izgrađena građevina, a za koje u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica.

(3) Ako se utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta prema rješenju iz članka 7. ovog 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.

*Način obračuna zakupnine za turističko zemljištu u kampovima do donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona*

Članak 38.

(1) Od dana stupanja na snagu ovog Zakona do dana donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona Ministarstvo će trgovačkim društvima obračunavati zakupninu za dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske prema površini kampa u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(2) Zakupnina iz stavka 1. ovog članka obračunavat će se po jediničnom iznosu zakupnine utvrđene Uredbom iz članka 21. ovog Zakona.

(3) Ako se rješenjem iz članka 16. ovog Zakona utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta u kampu u odnosu na površinu zemljišta prema kojoj je obračunavana zakupnina od dana stupanja na snagu ovog Zakona obračunat će se razlika zakupnine.

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

Članak 39.

(1) Površina zemljišta u kampu za koju se rješenjem iz članka 16. ovog 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“; br. 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“; br. 92/10 Zakona obračunat će se od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona i to tako što će stalni dio koncesijske naknade obračunati množenjem površine zemljišta iz stavka 1. ovog članka s jediničnim iznosom cijene od 3,00 kuna/m2, a promjenljivi dio primjenom sljedeće formule za izračun:

kamp I puta kamp II puta 2% prihoda kampa puta zauzeti m2 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 pa je tako koeficijent 0,5 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti I., II, III., IV., koeficijent 06, 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.

(2) Ako se rješenjem iz članka 16. ovog 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 ovog Zakona, odnosno ima pravo zahtijevati povrat preplaćene koncesijske naknade.

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

Članak 40.

(1) Odredbe članaka 20. do 25. ovog Zakona primijenit će 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 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 ovog Zakona Ministarstvu podnese zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa u kampu, u kojem slučaju je obvezno platiti koncesijsku naknadu unazad kao da je zahtjev podnijelo u roku, a sukladno članku 39. ovog Zakona.

(2) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev u roku iz stavka 1. ovog članka Ministarstvo će po službenoj dužnosti provesti postupak propisan ovim Zakonom radi utvrđivanja dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske kojima će 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 41.

(1) Odredbe članaka 20. do 25. ovog Zakona primijenit će 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 ovog 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. ovog članka tim kampom će se dalje upravljati u skladu propisima kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

*Primjena Zakona u slučaju kad kamp nema posjednika*

Članak 42.

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

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

*Primjena Zakona na ostale kampove u vlasništvu Republike Hrvatske*

Članak 43.

(1) Odredbe ovog 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 Republike Hrvatske ili bilo kojeg akta tijela državne uprave ili ugovora sklopljenog s tim tijelom.

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

*Donošenje provedbenih propisa*

Članak 44.

Vlada će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti uredbu iz članka 9. stavka 2. i članka 11. stavka 2. te uredbu iz članka 21. stavka 2. i članka 26. stavka 2. ovog Zakona.

*Prestanak važenja propisa*

Članak 45.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti:

* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije. („Narodne novine“, br. 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“, br. 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“, br. 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.).

*Obveza provedbe naknadne procjene učinaka propisa*

Članak 46.

Obvezuje se Ministarstvo da u roku od 2 godine od stupanja na snagu ovog Zakona provede postupak naknadne procjene učinaka propisa.

*Stupanje na snagu Zakona*

Članak 47.

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

**OBRAZLOŽENJE**

**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“, br. 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 ovog 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 ovog 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.

Dalje se određuje pojam hotela, turističkog naselja i kampa koji su, u smislu ovog 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 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 kao i općih propisa te da će se na postupke po ovom Zakonu primjenjivati i opći propisi.

**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 građevina, 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“, br. 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“, br. 63/19) pa je time uz pretpostavke i dokumentaciju koja je propisana omogućen upis prava vlasništva na jedinstvenoj nekretnini (građevina sa zemljištem).

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 i 81/02), 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 5.**

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. ovog 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 ovog 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.

**Uz članak 6.**

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. Parcelacijski 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 parcelacijskog elaborata s uvjerenjem, odnosno rješenjem. Izrada ovog parcelacijskog 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 parcelacijski 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 ovog Zakona u slučaju zemljišta ispod procijenjene građevine), obuhvat turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te obuhvat turističkog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

**Uz članak 7.**

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 upravni postupak i donijeti upravni akt (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 5. ovog Zakona vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a da je preostalo turističko zemljište vlasništvo Republike Hrvatske te će se dati nalog zemljišnoknjižnom sudu 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 sve isprave temeljem kojih se nedvojbeno može utvrditi da su trgovačko društvo, jedinica lokalne samouprave i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tog zemljišta, a da su treće osobe koje su eventualno u zemljišnoj knjizi upisane kao vlasnici, dužne trpjeti upis vlasništva kako je rješenjem naloženo. Ovo stoga što je svrha i cilj donošenja ovog 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 žalbe ali da se može pokrenuti upravni spor.

**Uz članak 8.**

Kako bi se trgovačkom društvo 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 ovog 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 7. ovog Zakona pozove trgovačko društvo da sklapanjem ugovora o zakupu formaliziraju odnos zakupodavca i zakupnika te da će se o pravu zakupa provesti 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 9.**

Ovim se člankom propisuje obveza jedinice lokalne samouprave obračunavanja zakupnine trgovačkom društvu. Iznos zakupnine određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave temeljem orijentacijskih kriterija koje će uredbom utvrditi Vlada Republike Hrvatske. Određivanjem jedinstvenih orijentacijskih kriterija za utvrđivanje 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 zahtijeva plaćanje zakupnine, a sve s obzirom na činjenicu da trgovačko društvo temeljem ovog Zakona stječe položaj zakupnika i da ugovor o zakupu sklopljen u pisanoj formi nema konstitutivni karakter.

**Uz članak 10.**

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 društvu 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 11.**

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% o pripada jedinici područne (regionalne) samouprave, a 40% prihoda raspoređuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno turizam.

Uredbom iz članka 9. stavka 2. ovog Zakona propisat će se svrha korištenja prihoda od zakupa i/ili prodaje ovog turističkog zemljišta koje ne može biti u suprotnosti s ovim Zakonom i Zakonom o proračunu („Narodne novine“, br. br. 87/08, 136/12 i 15/15). Prema Zakonu o proračunu („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15) jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prihode koje ostvare temeljem zakupnine za turističko zemljište ili prodajom istog, sukladno 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 („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15) 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 12.**

Ovim se člankom propisuje kako je trgovačko društvo, u slučaju ako se hotel, dio hotela i/ili turističko naselje nalazi na pomorskom dobru, obvezno ishoditi rješenje o promjeni granice pomorskog dobra kojim će se granica pomorskog dobra utvrditi na način da građevine ostanu izvan obuhvata pomorskog dobra. Nekretnina (i/ili suvlasnički dio) koja je ostala izvan obuhvata pomorskog dobra vlasništvo je Republike Hrvatske i njome upravlja i raspolaže Ministarstvo sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom uključujući i u slučaju ako trgovačko društvo u toj nekretnini obavlja ugostiteljsko turistički djelatnost.

**Uz članak 13.**

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“, br. 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 14.**

Ovim se člankom propisuje da se za kampove koji su izgrađeni na turističkom zemljištu, kao predmetu uređenja ovog 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 ovog 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 oportunim 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. Stoga se propisuje da jedinica područne (regionalne) samouprave i jedinica lokalne samouprave do donošenja Državnog plana prostornog razvoja u postupcima donošenja prostornih planova kojima na prostoru kampa planira drugu namjenu treba zatražiti mišljenje Ministarstva. U slučaju ako su jedinice područne (regionalne) samouprave i jedinice lokalne samouprave već donijele planove kojima se na prostoru kampa utvrđuje druga namjena, ti planovi se od dana stupanja na snagu ovog Zakona neće primjenjivati u dijelu kojim na prostoru kampa planirana druga namjena. U slučaju ako do donošenja Državnog plana prostornog razvoja trgovačko društvo planira novu gradnju postojećem kampu koja podrazumijeva prethodno ishođenje dozvola za gradnju, smatrat će se da kamp udovoljava zahtjevima prostornog uređenja te da su ispunjene prostorno planske pretpostavke za izdavanje takvog akta.

**Uz članak 15.**

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 ovog 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 16.**

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 posebnom rješenjem u upravnom postupku koji će provesti Ministarstvo državne imovine. 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 zemljišno knjižnog postupka za uknjižbu prava vlasništva. Za provođenje upravnog postupka i donošenje rješenja propisuje se nadležnost Ministarstva državne imovine.

**Uz članak 17.**

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 tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (CERP). Sastavni dio geodetskog elaborata je popis novoformiranih katastarskih čestica u kampu na kojima će se kao vlasnik uknjižiti trgovačko društvo i popis novoformiranih katastarskih čestica u kampu na kojima će se kao vlasnik uknjižiti Republika Hrvatska.

**Uz članak 18.**

Ovim se člankom propisuje da je trgovačko društvo nakon izrade geodetskog elaborata u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, a u okvirima roka od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, obvezno Ministarstvu državne imovine podnijeti zahtjev za pokretanje upravnog postupka za donošenje rješenja iz članka 16. ovog 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 19.**

Ovim se člankom propisuje sadržaj rješenja iz članka 16. ovog 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 te sadrži nalog zemljišnoknjižnom sudu 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 žalbe 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“ vlasničko pravnih 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 ovog 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 zemljišno knjižne 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 da „Ako je nekretnina postala društveno sredstvo bez pravne osnove njezino vraćanje može se zahtijevati u roku od 5 godina počevši od dana saznanja, a najkasnije u roku od 10 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.

**Uz članak 20.**

Ovim se člankom propisuje da trgovačko društvo temeljem ovog 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 16. ovog 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 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. U slučaju ako trgovačko društvo izričito izjavi kako ne želi u kampu obavljati ugostiteljsko turističku djelatnost i da ne želi plati zakupninu ili ako se ogluši na pozive za plaćanje zakupnine, ovim se Zakonom utvrđuje interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva u korist Republike Hrvatske. Ministarstvo državne imovine će u tom slučaju pokrenuti postupak izvlaštenja koji će se provesti sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje sustav izvlaštenja. Ovom odredbom želi se otkloniti situacija u kojoj bi trgovačko društvo kao vlasnik dijelova kampa zbog nečinjenja onemogućilo poslovanje kampa kao funkcionalno-gospodarske cjeline što je prvi i osnovni cilj Republike Hrvatske kao vlasnika dijelova kampa.

**Uz članak 21.**

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 Republike Hrvatske se donijeti u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog 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 umanjenja cijene zakupa na način što se propisuje da će se za kampove koji se nalaze na otocima jedinična cijena zakupnine umanjiti za 10%, za kampove koji su temeljem rješenja Ministarstva turizma kategorizirani s 4 zvjezdice jedinična cijena zakupnine umanjit će se za 5%, a za kampove koji su kategorizirani s 5 zvjezdica jedinična cijena zakupa umanjit će se za dodatnih 5%. U slučaju ako se kamp koji se nalazi na otoku kategoriziran s 4 ili 5 zvjezdica nominalni iznosu umanjenja početne jedinične cijene zakupa zbrajaju se pa će se, tako za kamp koji se nalazi na otoku i kategoriziran je s 4 zvjezdice plaćati zakupnina umanjena za 15%, a za kamp koji se nalazi na otoku i kategoriziran je s 5 zvjezdica početni iznos zakupnine umanjit će se za 20%. 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 22.**

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 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. Cilj ove odredbe je omogućiti trgovačkom društva 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.

**Uz članak 23.**

Ovim se člankom propisuje kako je trgovačko društvo obvezno u slučaju ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na pomorskom dobru na zahtjev. Zahtjev za dodjelu koncesije podnosi se nadležnom upravnom tijelu koje je zakonom ovlašteno za upravljanje pomorskim dobrom koje će nakon provedenog postupka donijeti odluku o zahtjevu u skladu sa zakonom kojim se uređuje pitanje koncesija i zakonom kojim se uređuje pitanje upravljanja pomorskim dobrom.

Dodjela koncesija na pomorskom dobru ograničena je u slučaju ako je pomorsko dobro javna plaža ili drugi dio pomorskog dobra koje koristi veći broj ljudi koji nisu korisnici usluga kampa.

**Uz članak 24.**

Ovim se člankom propisuje mogućnost trgovačkom društvu da od Republike Hrvatske u svako doba zatraži kupnju dijelova kampa u njezinom vlasništvu bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom. Dalje se propisuje da se zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske podnosi Ministarstvu državne imovine koje će o zahtjevu odlučiti sukladno zakonu kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Dalje se propisuje da se 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 se propisuje da će se o zahtjevu trgovačkog društva za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske odlučivati samo ako se zahtjev odnosi na sve dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske čime se želi onemogućiti parcijalno raspolaganje dijelovima kampa te ako je trgovačko društvo izmirilo sve obveze temeljem ugovora o zakupu kao i naknadu koju je bilo obvezno plaćati do dana stupanja na snagu ovog Zakona uključujući i razlike naknade utvrđena i ovim Zakonom.

**Uz članak 25.**

Ovim se člankom propisuje (zakonom utvrđen) interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva i nadležnost Ministarstvu za pokretanje postupka izvlaštenja u slučaju ako se ugovor o zakupu dijelova kampa s trgovačkim društvom raskine iz bilo kojeg razloga, a trgovačko društvo ne podnese zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ili odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora ili u slučaju kad ugovor o zakupu nije sklopljen u pisanom obliku, a trgovačko društvo odbije plaćati zakupninu ili izjavi kako se ne želi koristiti svojim pravnim položajem zakupnika ili se iz njegovog 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 ovlašteno je ovim člankom provesti postupak javnog natječaja radi sklapanja ugovora o zakupu dijelova kampa u kom slučaju se početni iznos zakupnine određuje u visini zakupnine iz članka 21. stavka 1. ovog Zakona, ili postupak javnog natječaja radi sklapanja ugovora o kupoprodaji u kom slučaju se početni iznos kupoprodajne cijene dijelova kampa utvrđuje u skladu sa Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

**Uz članak 26.**

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% o 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. Uredbom iz članka 21. ovog Zakona propisat će se svrha korištenja prihoda od zakupa i/ili prodaje ovog turističkog zemljišta koje ne može biti u suprotnosti s ovim Zakonom i Zakonom o proračunu („Narodne novine“, br. br. 87/08, 136/12 i 15/15). 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 („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15) 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 („Narodne novine“, br. 87/08, 136/12 i 15/15) 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 27.**

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. U tom članku se ustvrđuje kako su titulari prava vlasništva utvrđeni prema odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

**Uz članak 28.**

Ovim se člankom propisuje da se suvlasničke zajednice 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 suvlasnička zajednica razvrgnut će se isključivo isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio pri čemu će se vrijednost tog suvlasničkog dijela utvrditi procjenom njegove tržišne vrijednosti. U slučaju 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 29.**

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. Parcelacijski elaborat se usklađuje s uvjerenjem o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe i potvrdom o nekretninama koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala koje isprave izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije temeljem članaka 56. i 57. Zakona o upravljanju državnom imovinom. Usklađenost parcelacijskog elaborata s navedenim dokumentima potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije. Sastavni dio parcelacijskog elaborata je popis novoformiranih katastarskih čestica i njihovih vlasnika. Na temelju uvjerenja, potvrde i parcelacijskog elaborata, Ministarstvo državne imovine izdat će tabularnu ispravu temeljem kojih će se u zemljišnoj knjizi izvršiti uknjižba prava u korist Republike Hrvatske i u korist trgovačkog društva.

**Uz članak 30.**

Ovim se člankom propisuje da će trgovačko društvo, u narednom roku od 60 dana nakon izrade geodetskog elaborata iz članka 28. ovog 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.

**Uz članak 31.**

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 32.**

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog 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 ovog 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 u iz tog ugovora.

**Uz članak 33.**

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog Zakona obustavljaju svi postupci u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim tijelima po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka i 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 34.**

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog 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 t radi izdavanja rješenje iz članka 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 ovog Zakona. Eventualno doneseno izvršno rješenje sije ostat će na snazi.

**Uz članak 35.**

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog 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 ovog Zakona.

**Uz članak 36.**

Ovim se člankom propisuje da će jedinica lokalne samouprave od dana stupanja na snagu ovog Zakona obračunavati zakupninu za turističko zemljište u svom vlasništvu, a budući da u tom trenutku, sve do donošenja rješenja iz članka 7. ovog Zakona, neće biti poznata površina tog zemljišta, zakupnina će se obračunavati prema površini zemljišta koje je bilo predmet koncesije. Zakupnina će se obračunavati po jediničnom iznosu zakupnine koji će utvrditi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Ako se temeljem rješenja iz članka 7. ovog 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 37.**

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“, br. 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“, br. 12/11) već će se utvrditi tek donošenjem rješenja iz članka 7. ovog Zakona ovim se člankom propisuje način obračuna i obveza plaćanja razlike koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za koncesiju do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Ovim se člankom dalje propisuje da će se koncesijska naknada za ukupnu površinu zemljišta koje će se utvrditi rješenjem iz članka 7. 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“, br. 12/11). Ako se tim obračunom utvrdi razlika koncesijske naknade društvo ju je obvezno platiti ili potraživati razliku ako je istu preplatio.

**Uz članak 38.**

Ovim se člankom propisuje da će se od dana stupanja na snagu ovog Zakona do donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona obračunavati zakupnina za turističko zemljište u kampovima prema površini tog zemljišta u odnosu na koju je do stupanja na snagu ovog Zakona plaćana koncesijska naknada, a iz razloga što do donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona neće biti poznata površina turističkog zemljišta. Zakupnina će se obračunavati prema jediničnoj cijeni utvrđenoj uredbom iz članka 21. ovog Zakona, a eventualnu razliku trgovačko društvo je dužno platiti ili je ovlašteno zahtijevati povrat preplaćena zakupnine.

**Uz članak 39.**

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“, br. 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 ovog Zakona, a za površinu zemljišta koja će se utvrditi rješenjem iz članka 16. ovog 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 obvezno platiti ili potraživati razliku ako je ista obračunata za veću površinu zemljišta od one koja je utvrđena rješenjem iz članka 16. ovog Zakona.

**Uz članak 40.**

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 20. do 25. ovog 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 ovog 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. 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 ovom i Zakonom o upravljanju državnom imovinom kao osnovnim zakonom kojim se regulira općenito upravljanje državnom imovinom.

**Uz članak 41.**

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 20. do 25. ovog 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 nevlasnikom (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 nevlasnikom, 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 ovog Zakona te da u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona podnesu odgovarajući zahtjev sukladno odredbama ovog Zakona. U slučaju ako propuste dodijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom.

**Uz članak 42.**

Ovim se člankom propisuje način postupanja Ministarstva u slučaju ako se utvrdi da je na dan stupanja na snagu ovog 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 21. stavku 1. ovog 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 43.**

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 bilo kojeg drugog 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 44.**

Ovim se člankom propisuje obveza donošenja uredbe iz članka 9. stavka 2. i članka 11. stavka 2 te članka 21. stavka 2 i članka 26. stavka 2. ovog Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

**Uz članak 45**

Ovim se člankom propisuje kako stupanjem na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije „Narodne novine“, br. 92/10) te uredbe 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“, br. 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“, br. 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.).

**Uz članak 46.**

Ovim se člankom propisuje obveza Ministarstva državne imovine za provedbe naknadne procjene učinaka propisa i to u roku od 2 godine od stupanja na snagu ovog Zakona.

**Uz članak 47.**

Ovim se člankom propisuje trenutak stupanja na snagu ovog Zakona.

**PRILOG Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću**