

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

PRIJEDLOG UREDBE

**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**

Zagreb, siječanj 2011.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 7. stavak 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj, donijela

U R E D B U

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

Članak 1.

Ovom Uredbom propisuje se način i postupak procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, način utvrđivanja tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela turističkog zemljišta i građevina u kampovima i isplate toga dijela kod razvrgnuća suvlasničke zajednice i način utvrđivanja tržišne cijene zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine.

Članak 2.

(1) Veličina idealnog suvlasničkog dijela Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampovima određuje se na temelju provedenog vještačenja ovlaštenog sudskog vještaka.

(2) Dok se ne utvrdi veličina suvlasničkog dijela smatra se da su Republika Hrvatska i trgovačko društvo suvlasnici u jednakim dijelovima.

Članak 3.

Ukoliko Republika Hrvatska, zastupana po tijelu nadležnom za upravljanje državnom imovinom, i trgovačko društvo, u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Uredbe, ne postignu sporazum o utvrđivanju suvlasničkih dijelova, o veličini njihovih suvlasničkih dijelova odlučiti će se u postupku i na način predviđen zakonom na prijedlog Republike Hrvatske ili trgovačkog društva.

Članak 4.

Tržišna vrijednost idealnog suvlasničkog dijela prilikom razvrgnuća suvlasničke zajednice na kampu isplatom utvrđuje se na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka izrađenog primjenom metode vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda), po odabiru onog suvlasnika koji ima suvlasnički omjer veći od polovine.

Članak 5.

(1) Isplata tržišne vrijednosti idealnog suvlasničkog dijela može se izvršiti u obrocima, koji dospijevaju 1. siječnja i 1. srpnja u godini.

(2) Tržišna vrijednost idealnog suvlasničkog dijela koja iznosi:

- do 30% vrijednosti kampa može se isplatiti u 5 polugodišnjih obroka,
- više od 30% do uključivši 50% vrijednosti kampa može se isplatiti u 9 polugodišnjih obroka,
- više od 50% do uključivši 75% vrijednosti kampa može se isplatiti u 13 polugodišnjih obroka,
- više od 75% do uključivši 99% vrijednosti kampa može se isplatiti u 17 polugodišnja obroka.

(3) Na nedospjele obroke plaća se kamata po stopi od 4% godišnje, koja se isplaćuje zajedno s dospjelim obrokom.

(4) U ugovoru o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati će se uz EUR i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

(5) Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom uz obročnu otplatu mora sadržavati izjavu suvlasnika koji vrši isplatu kojom dopušta u korist drugog suvlasnika uknjižbu založnog prava (hipoteke) na zemljištu i građevinama u kampu.

Članak 6.

Suglasnost na razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom daje Vlada Republike Hrvatske odnosno tijelo koje ona ovlasti, na prijedlog Ministarstva turizma, a ugovor sklapa ministar turizma i trgovačko društvo.

Članak 7.

Ukoliko Republika Hrvatska i trgovačko društvo ne postignu sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, o tome će se odlučiti u postupku i na način predviđen zakonom na prijedlog Republike Hrvatske ili trgovačkog društva.

Članak 8.

(1) Odluku o prodaji ostalog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, neposrednom pogodbom, donosi Vlada Republike Hrvatske odnosno tijelo koje ona ovlasti, na prijedlog tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom, a ugovor sklapa ministar kojega ovlasti Vlada Republike Hrvatske i trgovačko društvo.

(2) Trgovačko društvo podnosi zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji zemljišta tijelu nadležnom za upravljanje državnom imovinom.

Članak 9.

Tržišna vrijednost ostalog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine utvrđuje se na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti), po odabiru onog suvlasnika koji predloži postupak diobe.

Članak 10.

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

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

Predsjednica Vlade

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

O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni temelj za donošenje Uredbe

Uredba o načinu 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 (u daljnjem tekstu: Uredba) donosi se na temelju članka 7. stavak 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10., u daljnjem tekstu: Zakon o turističkom zemljištu).

Člankom 7. stavkom 3. Zakona o turističkom zemljištu utvrđeno je da će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom propisati način i postupak procjene vrijednosti nekretnina iz članka 6. stavka 2. i članka 7. stavka 1., te način isplate.

Naime, turističko zemljište u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije, vlasništvo je Republike Hrvatske, kako to propisuje odredba članka 6. stavak 1. Zakona o turističkom zemljištu.

Nadalje, prema stavku 2. istoga članka turističko zemljište, odnosno građevine u kampovima čija vrijednost je u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije, suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine. Ovakva suvlasnička zajednica razvrgava se na način da Republika Hrvatska isplati drugom suvlasniku tržišnu vrijednost njegovog suvlasničkog dijela.

Donošenjem ove Uredbe i propisivanjem načina i postupka procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načina isplate kod civilne diobe, načina utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, u cijelosti će biti ispunjena zakonska obveza Vlade Republike Hrvatske.

Člankom 35. stavak 2. Zakona o turističkom zemljištu utvrđeno je da će Vlada Republike Hrvatske provedbene akte, pa tako Uredbu iz članka 7. stavak 3. Zakona o turističkom zemljištu donijeti u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu toga Zakona.

Uredbom 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, temeljem ovlasti iz članka 7. stavak 3. Zakona o turističkom zemljištu uređuje se:

- utvrđivanje veličine suvlasničkog dijela Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampovima,

- način i postupak procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima,
- način isplate kod civilne diobe,
- način utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine.

Prilikom izrade ove Uredbe osnovno načelo koje je primijenjeno je načelo razmjernosti, čime će se postići unapređenje poslovanja trgovačkih društava (npr. omogućavanje isplate tržišne vrijednosti idealnog suvlasničkog dijela u obrocima), ali istovremeno se štiti i interes vlasnika turističkog i ostalog građevinskog zemljišta na koje se odnosi Zakon o turističkom zemljištu, da se isto koristi pažnjom dobrog gospodara u svrhu kojoj je namijenjeno.

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

Slijedom svega navedenog Zakonom o turističkom zemljištu i podzakonskim aktima za provedbu istoga, a sve u cilju poticanja i zaštite ulaganja, poboljšán je pravni okvir koji će pogodovati i štititi ulaganja u ovo zemljište.

Nesređeno vlasničkopravno stanje na turističkom i ostalom građevinskom zemljištu koje se nalazi u posjedu ili na korištenju gospodarskih subjekata stvorilo je pravnu prazninu glede vlasničkopravnog statusa tih nekretnina, što ima za posljedicu značajnu štetu za državu i trgovačka društva. Ta šteta se ogleda kroz nemogućnost osnivanja založnog prava, sklapanja pravnih poslova u vezi korištenja takvog zemljišta, nemogućnost ishođenja građevinskih dozvola i slično.

S ciljem uklanjanja te pravne praznine ove godine donijet je Zakon o turističkom zemljištu koji uređuje vlasničkopravni status navedenih nekretnina i na taj način osigurava pravnu sigurnost trgovačkih društva/investitora kao i njihovo daljnje nesmetano poslovanje.

Ovaj Zakon se, dakle, odnosi na turističko i ostalo građevinsko zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a koje se još uvijek, upravo zbog toga, nalazi u režimu društvenog vlasništva. Dakle, radi se o nekretninama na kojima pravo vlasništva nije moglo steći domaće trgovačko društvo, a slijedom toga ni strani investitor.

Treba voditi računa da je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da je trgovačko društvo, kao pravni sljednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik samo onih nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva što zemljište o kojem govorimo nije.

Također, treba spomenuti da su već prilikom pretvorbe i privatizacije, trgovačka društva Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 390 st. 2.), bila upoznata s okolnošću da predmetno zemljište ne može biti predmetom pretvorbe i privatizacije, već da će se to pitanje naknadno riješiti posebnim zakonom, a to je upravo Zakon o turističkom zemljištu.

Obrazloženje odredbi prijedloga Uredbe:

Članak 2. - 3.

Veličina idealnog suvlasničkog dijela Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampovima određuje se na temelju provedenog vještačenja ovlaštenog sudskog vještaka. Dok se ne utvrdi veličina suvlasničkog dijela vlada predmnijeva da su Republika Hrvatska i trgovačko društvo suvlasnici u jednakim dijelovima.

Kako je za donošenje odluke o davanju koncesije i sklapanje ugovora o koncesiji potrebno da su prethodno utvrđeni idealni suvlasnički dijelovi Republike Hrvatske i trgovačkog društva, razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevina na turističkom zemljištu, odnosno građevina u kampovima, čija vrijednost je u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije, predviđeno je da sporazum o tome Republika Hrvatska, zastupana po tijelu nadležnom za upravljanje državnom imovinom, i trgovačko društvo mogu postići u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Uredbe.

Ukoliko Republika Hrvatska i trgovačko društvo u tom roku ne postignu sporazum o utvrđivanju suvlasničkih dijelova, o veličini njihovih suvlasničkih dijelova odlučiti će se u postupku i na način predviđen zakonom na prijedlog Republike Hrvatske ili trgovačkog društva.

Članak 4. i članak 9.

Tržišna vrijednost idealnog suvlasničkog dijela prilikom razvrgnuća suvlasničke zajednice na kampu isplatom utvrđuje se na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka izrađenog primjenom metode vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda), po odabiru onog suvlasnika koji ima suvlasnički omjer veći od polovine (članak 4. Uredbe), a tržišna vrijednost ostalog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine utvrđuje se na temelju elaborata ovlaštenog sudskog vještaka izrađenog primjenom usporedne metode (komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti), po odabiru onog suvlasnika koji predloži postupak diobe (članak 9. Uredbe).

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

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

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

Zbog iznijetih razloga i jedinstvenog pristupa procjeni tržišne vrijednosti idealnog suvlasničkog dijela prilikom razvrgnuća suvlasničke zajednice na kampu isplatom predlagatelj se opredijelio za metodu vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda), a kod procjene tržišne vrijednosti ostalog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine za usporednu metodu (komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti), nalazeći da su iste najobjektivnije, i da se upravo primjenom ovih metoda postiže željena svrha.

Usporedna (komparativna) metoda

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

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

U § 10. austrijskoga Zakona o utvrđivanju vrijednosti nekretnina postavljena su i dodatna pravila za usporednu metodu. Tako se kod postupka uspoređivanja moraju navesti i uspoređene nekretnine uz opis njihovih obilježja za utvrđivanje vrijednosti i objašnjenje ostvarene cijene, slučajnih odbitaka ili dodatka, porasta ili pada vrijednosti i poravnanja kupovne cijene. Ako se u izvještaju primijeni postupak uspoređivanja vrijednosti, nužno je obraditi usporedive nekretnine. Pri tome nije tako bitno da su usporedive nekretnine toliko

detaljno i opširno opisane kao vrednovana nekretnina. Usporedive nekretnine nužno je samo navesti i opisati prema njihovim obilježjima koja utječu na formiranje vrijednosti. Na ovaj se način izražava da opis usporedivih nekretnina mora biti samo toliko opširan koliko je nužno za prikaz usporedivosti i odstupanja vrednovane nekretnine na osnovi obilježja koja su nužna za vrednovanje.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina odnosno uvid u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji.

Metoda vrednovanja prinosa

Metoda vrednovanja prinosa (dohodovna metoda, dinamička metoda) uzima u obzir prihode koje nekretnina može u budućnosti ostvarivati. Obično se ti prihodi izračunavaju na godišnjoj razini. Ova je metoda pogodna za nekretnine od kojih se očekuje veća dobit (npr. poslovni objekti, turistički objekti i sl.), ali ipak je primjenjiva i za ostale nekretnine, odnosno one koje mogu ostvarivati bilo kakvu dobit. Austrijski Zakon o utvrđivanju vrijednosti nekretnina uređuje i metodu vrednovanja prinosa tako da će radi ilustracije biti navedene odredbe iz § 5. Iz tih odredaba proizlazi da se kod postupka vrednovanja prihoda vrijednost nekretnine utvrđuje pomoću kapitalizacije čistoga prihoda koji se očekuje ili ostvaruje u razdoblju nakon datuma utvrđivanja vrijednosti uz odgovarajuću kamatnu stopu i prema očekivanom roku korištenja nekretnine.

Polazi se od onih prihoda koji su stvarno ostvareni u iskorištavanju nekretnine. Pomoću odbitka stvarnih troškova za poslovanje, održavanje i upravljanje te stvari i amortizacije od ostvarenih prihoda dobije se čisti prihod. Amortizacija se odbija samo ako nije uzeta u obzir kod kapitalizacije. Pri utvrđivanju čistoga prihoda uzimaju se u obzir i rizik poslovanja, iznosi iz postupka likvidacije i troškovi likvidacije. Ako se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi ili ako odstupaju kod urednoga poslovanja od mogućih prihoda, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednoga poslovanja i od troškova koji bi proizašli iz toga poslovanja. Za to se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili općeprihvaćeni statistički podaci. Kamatna stopa za utvrđivanje vrijednosti prihoda ravna se prema ukamaćivanju kapitala koje je za nekretninu ove vrste uobičajeno.

Članak 5.

Člankom 5. Uredbe omogućuje se i isplata tržišne vrijednosti idealnog suvlasničkog dijela u obrocima, s time da se na nedospjele obroke plaća kamata. Broj polugodišnjih obroka ovisi o veličini vrijednosti idealnog suvlasničkog dijela u odnosu na ukupnu vrijednost kampa, a u ugovor o prodaji uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezuje se uz EUR i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate. Ujedno se propisuje da ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom uz obročnu otplatu mora sadržavati izjavu suvlasnika koji vrši isplatu kojom dopušta u korist drugog suvlasnika uknjižbu založnog prava (hipoteke) na zemljištu i građevinama u kampu.

Članak 6.

Predloženom odredbom članka 6. Uredbe uređuje se koje tijelo daje suglasnost za razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom i određuju se ugovorne strane ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Članak 7.

Ukoliko Republika Hrvatska i trgovačko društvo ne postignu sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice isplatom, o tome će se odlučiti u postupku i na način predviđen zakonom na prijedlog Republike Hrvatske ili trgovačkog društva.

Članak 8.

Na zahtjev trgovačkog društva Vlada Republike Hrvatske odnosno tijelo koje ona ovlasti donosi odluku o prodaji ostalog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine. Zemljište se prodaje neposrednom pogodbom, a ugovor sklapa ministar kojega ovlasti Vlada Republike Hrvatske i trgovačko društvo.