

**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA**

---

**Nacrt  
Prijedlog Zakona broj\_\_\_\_\_**

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

**Zagreb, siječanj 2010. g.**

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

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

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

**Članak 2.**

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

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ovoga Zakona je zemljište koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije unijeto u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena.

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

**Članak 3.**

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

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

**Članak 4.**

Turističko zemljište na kojem je dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko turistička namjena i zemljište na kojem su izgrađene građevine turističko

ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja) je dobro od interesa Republike Hrvatske i uživa njenu posebnu zaštitu.

## **II. TURISTIČKO ZEMLJIŠTE**

### **1. Turističko zemljište u kampovima**

#### **Članak 5.**

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

#### **Članak 6.**

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

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

#### **Članak 7.**

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

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

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

#### **Članak 8.**

Trgovačko društvo koje je suvlasnik nekretnine u smislu članka 6. stavka 2. ovoga Zakona može podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske za korištenje kampa na rok najdulje do 30 godina.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka trgovačkom društvu iz stavka 1. ovoga članka može se produljiti rok na koji se daje koncesija i to najviše na rok do 15 godina, ako

šest mjeseci prije isteka vremena za koje je koncesija dana podnese novi zahtjev za koncesiju, a uredno izvršava sve obveze iz ugovora o koncesiji.

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

### **Članak 9.**

Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru trgovačko društvo iz članka 8. ovoga Zakona ima pravo podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na pomorskom dobru, sukladno odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, br. 158/03., 100/04., 141/06. i 38/09.)

### **Članak 10.**

Postupak, način i uvjete za dobivanje koncesije iz članka 8. i 9. ovoga Zakona i visinu naknade za koncesiju propisat će Vlada Republike Hrvatske posebnom uredbom.

Odluku o koncesiji iz članka 8. i 9. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske, a ugovorom o koncesiji može se steći pravo obavljanja dopuštene djelatnosti, korištenja i gradnje građevina u kampu.

### **Članak 11.**

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

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

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

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

## **Članak 12.**

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

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

## **Članak 13.**

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

## **Članak 14.**

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, ministar nadležan za poslove turizma sklopiti će ugovor o koncesiji sa koncesionarom.

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

## **Članak 15.**

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

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

Vlada Republike Hrvatske osnovat će poseban Fond za turizam.

Dio naknade za koncesiju koja pripada Republici Hrvatskoj uplaćuje se u Fond za turizam, a dio naknade koji pripada jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave uplaćuje se u njihove proračune.

## **Članak 16.**

Koncesija prestaje:

- istekom vremena za koje je dana,
- jednostranim raskidom ugovora o koncesiji od strane koncesionara ili davatelja koncesije,
- brisanjem trgovačkog društva koncesionara iz sudskog registra,

- ispunjenjem zakonskih uvjeta,
- sporazumnim raskidom ugovora o koncesiji,
- raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništetnim ili se poništava.

### **Članak 17.**

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

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

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

### **Članak 18.**

Ako je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevina (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) bez zemljišta, trgovačko društvo steći će pravo vlasništva građevine i zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine).

### **Članak 19.**

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

### **Članak 20.**

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

## **Članak 21.**

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

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

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

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

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

## **Članak 22.**

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

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

## **Članak 23.**

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

## **III. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

### **Članak 24.**

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

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

## **Članak 25.**

Ako je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevina bez zemljišta, trgovačko društvo steći će pravo vlasništva zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine) i građevine.

## **Članak 26.**

U slučajevima kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenog kapitala procijenjena građevina i dio zemljišne čestice trgovačko društvo steći će pravo vlasništva procijenjenog zemljišta i građevine.

## **Članak 27.**

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

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

Način i postupak utvrđivanja tržišne cijene i prodaje nekretnina iz članka 25. i 26. ovoga Zakona propisat će Vlada Republike Hrvatske uredbom iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona.

## **IV. IMOVINSKOPRAVNI ODNOSI**

### **Članak 28.**

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

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

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

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



Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka prilaže se:

- rješenje o iskazu nekretnina ili potvrdu Hrvatskog fonda za privatizaciju o nekretninama koje su u postupku pretvorbe iskazane u vrijednosti društvenog kapitala ili drugi odgovarajući akt temeljem kojeg je izvršena pretvorba,
- kopija katastarskog plana važećeg u vrijeme pretvorbe odnosno privatizacije,
- kopija katastarskog plana i izvod iz prostornog plana, ne starijih od 6 mjeseci,
- povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu,
- uvjerenje da je nekretnina u granicama građevinskog područja na dan 23. srpnja 1991. godine.

### **Članak 29.**

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

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

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

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

### **Članak 30.**

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

### **Članak 31.**

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

### **Članak 32.**

Prijašnjim vlasnicima koji su pravodobno podnijeli zahtjev za povrat zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96., 39/99., 42/99.,

92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 65/01., 118/01. i 81/02.), a koji postupci nisu pravomoćno okončani, zemljište će se vratiti u naravi

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

### **Članak 33.**

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

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

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

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

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

Nakon isteka roka iz stavka 4. ovoga članka, prijašnji vlasnik može vraćenu nekretninu prodati trgovačkom društvu.

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

## **V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 34.**

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

Stupanjem na snagu ovoga Zakona u svim postupcima pokrenutim po članku 47. Zakona o privatizaciji („Narodne novine“ broj 21/96., 71/97. i 73/00), u odnosu na nekretnine iz članka 2. stavka 1. i 2. ovoga Zakona procesno pravo aktivne ili pasivne legitimacije koje ima Hrvatski fond za privatizaciju prenosi se na Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne samouprave te su ih nadležna tijela pred kojima se vode postupci dužna pozvati radi preuzimanja postupaka.

### **Članak 35.**

Tijelo nadležno za vođenje postupka iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona i članka 47. Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, br. 21/96., 71/97. i 73/00.) izvršit će po službenoj dužnosti zabilježbu provođenja postupka u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

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

### **Članak 36.**

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

Provedbene akte iz članka 7. stavka 3., članka 10. stavka 1. , članka 21. stavka 5. i članka 27. stavka 3. ovoga Zakona, Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **Članak 37.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Narodnim novinama».

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI**

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

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

Prema posljednjim saznanjima ovog Ministarstva procjenjuje se da samo u kampovima nije procijenjeno cca 22.000.000 m<sup>2</sup> zemljišta. Postoji i znatna površina drugog zemljišta koja također nije procijenjena u društvenom kapitalu. Sveukupna površina zemljišta koja nije prilikom pretvorbe i privatizacije unesena u društveni kapital navedenih pravnih subjekata procjenjuje se da iznosi cca 100.000.000 m<sup>2</sup>.

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

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

### **II. PITANJA KOJA SE UREĐUJU ZAKONOM**

Ovim Zakonom uređuju se slijedeća temeljna pitanja:

- određuje koje se zemljište smatra turističkim i neprocijenjenim građevinskim zemljištem u smislu ovog Zakona,
- utvrđuje se titular vlasništva nad turističkim zemljištem, zavisno o namjeni zemljišta, i to posebno na zemljištu u kampovima i posebno na zemljištu na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja,
- također se određuju i titulari vlasništva odnosno suvlasništva, a vezano uz opseg procjene vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe (u dijelu ili u cijelosti), zemljišta i građevina,

- utvrđuje i koncesija na zahtjev trgovačkog društva na zemljištu u kampovima, i na pomorskom dobru, te utvrđuje pravne subjekte prema kojima postoji obveza uplate koncesijske naknade,

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

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

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

### **III. OBJAŠNENJE POJEDINIH ODREDBI ZAKONA**

#### **Uz članak 1.**

Odredbom ovog članka uređuje se sadržaj ovog Zakona.

#### **Uz članak 2.**

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

#### **Uz članak 3.**

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

#### **Uz članak 4.**

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

#### **Uz članak 5.**

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

#### **Uz članak 6.**

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

#### **Uz članak 7.**

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

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

#### **Uz članak 8.**

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

#### **Uz članak 9.**

Ovom se odredbom utvrđuje da se koncesija dobiva sukladno odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.

#### **Uz članak 10.**

Ovom se odredbom propisuje da odluku o koncesiji iz članka 8. i članka 9. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske, a ugovorom o koncesiji može se steći pravo obavljanja dopuštene djelatnosti, korištenje i gradnja građevina u kampu.

#### **Uz članak 11.**

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

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

#### **Uz članak 12.**

Odredbom ovog članka propisuje se obveza Vlade Republike Hrvatske da nakon prestanka koncesije objavi obavijest o namjeri davanja koncesije, te se isto tako propisuje zabrana prenošenja prava iz ugovora o koncesiji na treću osobu.

#### **Uz članak 13.**

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

#### **Uz članak 14.**

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

#### **Uz članak 15.**

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

#### **Uz članak 16. i 17.**

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

#### **Uz članak 18.**

Odredbom ovog članka utvrđuje se vlasničkopравни status nekretnine u onim slučajevima u kojima je u postupku pretvorbe i privatizacije društvenog poduzeća

procijenjena samo vrijednost građevina bez zemljišta i to na način da će trgovačko društvo steći pravo vlasništva zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine), kao i građevine.

#### **Uz članak 19.**

Odredbom ovog članka utvrđuje se vlasničkopravni status nekretnine u onim slučajevima u kojima je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije društvenog poduzeća u vrijednosti društvenog kapitala procijenjena građevina i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, ali u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta. U tom slučaju trgovačko društvo steći će pravo vlasništva procijenjenog zemljišta i građevine.

#### **Uz članak 20.**

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

#### **Uz članak 21.**

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

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

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

#### **Uz članak 22.**

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

#### **Uz članak 23.**

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



#### **Uz članak 24.**

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

Nadalje se propisuje da je u slučaju kada je građevinsko zemljište odnosno građevina čija vrijednost je u dijelu procijenjena i unesena u društveni kapital u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.

#### **Uz članak 25.**

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

#### **Uz članak 26.**

Odredbom ovog članka određuje se vlasničkopravni status građevine i građevinskog zemljišta u slučajevima kada je u postupku pretvorbe i privatizacije u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena građevina i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina na način da će trgovačko društvo steći pravo vlasništva procijenjenog zemljišta i građevine.

#### **Uz članak 27.**

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

#### **Uz članak 28.**

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

### **Uz članak 29.**

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

### **Uz članak 30.**

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

### **Uz članak 31.**

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

### **Uz članak 32.**

Odredbom ovoga članka propisani su uvjeti naturalnog povrata zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona prijašnjim vlasnicima koji su sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, pravodobno podnijeli zahtjev za povrat zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona, a uz uvjete propisane tim Zakonom, ako takvo zemljište nije privedeno namjeni za koju je oduzeto odnosno ako se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona ne koristi za namjenu za koju je oduzeto. Međutim, ova odredba se primjenjuje samo u odnosu na one postupke koji nisu pravomoćno okončani.

### **Uz članak 33.**

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

### **Uz članka 34.**

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

#### **Uz članak 35.**

Odredbom ovoga članka propisuje se da će tijelo nadležno za vođenje postupka iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona i članka 47. Zakona o privatizaciji izvršiti po službenoj dužnosti zabilježbu provođenja postupka u zemljišnim i drugim javnim knjigama.

#### **Uz članak 36.**

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

#### **Uz članak 37.**

Ovom odredbom određuje se dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

### **IV. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

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

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

Prijedlog zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije prihvaćen je u Hrvatskom saboru 31. srpnja 2009. godine, nakon što je razmotren na saborskoj sjednici i na sjednicama radnih tijela. Sve primjedbe i prijedlozi pomno su razmotreni i uvršteni u ovaj tekst Konačnog prijedloga.

#### **Članak 9.**

Prijedlog Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskoga sabora prihvaćen je u cijelosti, pa je radi nedvojbenosti u primjeni izrijekom naveden Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama.

#### **Članak 10.**

Na prijedlog Odbora za pravosuđe Hrvatskoga sabora izmijenjen je stavak 2. ovoga članka tako da sada glasi: „Odluku o koncesiji iz članka 8. i 9. ovoga Zakona donosi Vlada Republike Hrvatske, a ugovorom o koncesiji može se steći pravo obavljanja dopuštene djelatnosti, korištenje i gradnja građevina u kampu“.

## **Članak 15.**

Djelomično je prihvaćen je prijedlog Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora u dijelu kojim se sugerira izmjena izričaja naziva Fonda za razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove prikladnijim izričajem. Stoga je u odredbu ugrađen izričaj koji je usklađen sa Akcijskim planom Hrvatskog turizma u 2009. i 2010. godini koji je usvojila Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj 09. travnja 2009. godine.

## **Članak 21.**

Sam predlagatelj je uskladio izričaj iz ovoga članka sa izričajem iz Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07. i 38/09.).

## **Članak 27.**

Na prijedlog Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskog sabora, izmijenjen je članak 27. stavak 1., na način da će Republika Hrvatska prodat trgovačkom društvu na njegov zahtjev zemljište za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine po tržišnoj cijeni.

Naime, posebnim Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, br. 76/07. i 38/09.), člankom 121. propisano je da kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica ili zemljište nužno za redovitu uporabu građevine, parcelacija građevinskog zemljišta provodi se u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne čestice, koje rješenje se može donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovitu uporabu građevine; ako je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena građevina, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine, te ako se radi o građevini iz članka 128. stavka 1. podstavka 3. istoga Zakona. Stavkom 3. članka 121. Zakona o prostornom uređenju i gradnji propisano je da rješenje o utvrđivanju građevne čestice, na zahtjev stranke ili po službenoj dužnosti, donosi nadležno upravno tijelo iz članka 105. istoga Zakona na temelju dokumenata prostornog uređenja i posebnih propisa, odnosno u skladu s pravilima struke, vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovitu uporabu građevine. Rješenje se donosi na temelju odgovarajuće posebne geodetske podloge katastarske čestice i izvoda iz katastarskog plana, odnosno njegove preslike, koji se prilažu zahtjevu.

Sam predlagatelj smatra nužnim pojmovno definirati tržišnu cijenu kako je to učinjeno stavkom 2. ovoga članka.

## **Članak 29.**

Predlagatelj je sam intervenirao u članku 29. stavku. 1., 2. i 3. ovoga Zakona radi otklanjanja nedvojbenosti u primjeni ovoga Zakona i dodatno je nomotehnički uredio navedenu odredbu.

### **Članak 35.**

Prihvaćena je sugestija Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora te je propisana obveza tijela nadležnog za vođenje postupka iz članka 28. stavka 4. ovoga Zakona i članka 47. Zakona o privatizaciji da po službenoj dužnosti izvrši zabilježbu provođenja postupka u zemljišnim i drugim javnim knjigama.

### **Članak 36.**

Predlagatelj je djelomično prihvatio prijedlog Odbora za turizam Hrvatskog sabora i Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskog sabora o skraćenju roka za donošenje provedbenih akata i predvidio rok od tri mjeseca smatrajući da je taj rok primjeren, s obzirom na opsežnost područja koja se trebaju regulirati kao i imajući u vidu prava i interesa svih sudionika u navedenim odnosima.

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

### **Članak 7.**

Nije prihvaćen prijedlog Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora o utvrđivanju obveze prijeloja kao obvezujuće norme jer je riječ o dispoziciji stranaka, a sukladno općim propisima obveznog prava.

### **Članak 15.**

Odbor za pravosuđe Hrvatskoga sabora izražava dvojbu o potrebi osnivanja posebnog fonda za razvoj turističke infrastrukture čiju primjedbu predlagatelj ne prihvaća iz razloga što obveza osnivanja posebnog fonda za turizam proizlazi iz Akcijskog plana Hrvatskog turizma u 2009. i 2010. godini koji je Vlada Republike Hrvatske usvojila na sjednici održanoj 09. travnja 2009. godine. Ne prihvaća se predloženi način podjele naknada od koncesije Odbora za turizam Hrvatskog sabora iz razloga što predlagatelj smatra da je predloženo rješenje najoptimalnije s obzirom na cjelokupnu koncepciju i cilj ovoga Zakona.

### **Članak 27.**

Ne prihvaća se primjedba Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora o nužnosti donošenja uredbe kojom će se propisati način i postupak procjene vrijednosti i prodaje nekretnina. Predlagatelj naprotiv ističe da će se podzakonskim aktom odnosno provedbenim aktom Vlade Republike Hrvatske detaljnije i potpunije razraditi sam postupak utvrđivanja tržišne cijene i prodaje nekretnina iz članka 25. i 26. ovoga Zakona.

## **Članak 28.**

Ne prihvaća se prijedlog Odbora za pravosuđe Hrvatskoga sabora iz razloga što predlagatelj smatra da je u interesu samog trgovačkog društva da pribavi i dostavi svu potrebnu dokumentaciju iz članka 28. stavka 5. ovoga Zakona, čime se postiže efikasnost postupanja.

## **Članak 29.**

Prijedlozi Odbora za prostorno uređenje i graditeljstvo Hrvatskog sabora i Odbora za turizam Hrvatskog sabora o pitanju opravdanosti definiranog roka od dvije godine nisu prihvaćeni jer se radi o vrlo složenim postupcima koji iziskuju veliki angažman kako od samog podnositelja zahtjeva i nadležnog upravnog tijela koje vodi postupak, ali i drugih nadležnih tijela koji su dužni davati relevantne podatke za utvrđivanje činjeničnog stanja.