

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO MORA, TURIZMA, PROMETA I RAZVITKA

NACRT PRIJEDLOGA
ZAKONA O TURISTICKOM ZEMLJIŠTU

Zagreb, listopad 2005.

I USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o turističkom zemljištu nalazi se u odredbama članka 50. i 52. Ustava Republike Hrvatske.

II OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM, TE POSLJEDICE KOJE CE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTECI

Posljednjih 10-tak godina obilježeno je kulminacijom problema u svezi s tzv. turističkim zemljištem. Radi se, naime, o građevinskom zemljištu koje temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeca i Zakona o privatizaciji nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala pravnih osoba koje obavljaju ugostiteljsku i turističku djelatnost.

Prema procjenama Hrvatskog fonda za privatizaciju, samo u kampovima nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital društava više od 22.000.000 m² takvog zemljišta. Ta se brojka značajno povećava ako se uzme u obzir da, osim navedenog slučaja kampova, postoje i brojni drugi slučajevi u kojima turističko zemljište također nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, te se ukupne brojke procjenjuju do gotovo 100.000.000 m².

Opisano stanje proizvodi slijedeca dva temeljna problema za turistički sektor Republike Hrvatske:

- predmetno zemljište koriste trgovačka društva bez ikakve valjane pravne osnove i na pravno neuređeni način, što uzrokuje pravnu nesigurnost i to poglavito prilikom sklapanja pravnih poslova u svezi s korištenjem tog zemljišta s drugim pravnim osobama (zakup);
- na predmetnom zemljištu koja koriste trgovačka društva nije moguće izvoditi nikakvo gradnje i to iz razloga što se zbog nemogućnosti prilaganja dokaza o vlasništvu zemljišta ne može ishoditi građevinska dozvola. Navedeno onemogućuje bilo kakvo unapređenje kvalitete turističkog proizvoda, što u razvojnom smislu predstavlja neodrživo stanje.

S obzirom na navedeno, ovim Zakonom uređuju se slijedeca osnovna pitanja:

- određuje se koje se zemljište smatra turističkim zemljištem koje potpada pod odredbe ovog Zakona;
- uređuje se određivanje vlasništva nad turističkim zemljištem i to ovisno o namjeni zemljišta tj. posebno za turističko zemljište u kampovima a posebno za turističko zemljište na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja, te ovisno o provedenom postupku pretvorbe odnosno privatizacije društvenih poduzeca tj. da li je zemljište procijenjeno u vrijednosti kapitala (u dijelu ili cijelosti) odnosno nije procijenjeno;
- uređuje se način korištenja turističkog zemljišta i prava, odnosno obveze, koja se mogu stjeci na turističkom zemljištu, te propisuju odgovarajući upravni postupci i tijela koja ih provode.

Prema clanku 50. Ustava Republike Hrvatske zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograniciti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

Prema clanku 52. Ustava Republike Hrvatske, more, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobito kulturnog, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu.

Nacin na koji se dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati određuju se zakonom.

Zemljište koje temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeca i Zakona o privatizaciji nije u postupku pretvorbe društvenog vlasništva procijenjeno u vrijednost kapitala trgovačkih društava koja obavljaju ugostiteljsku i turističku djelatnost, kao i ono zemljište za koje je prostornim planovima utvrđena ugostiteljsko-turistička namjena, zemljište je od strateškog značenja za turistički razvoj Republike Hrvatske, s obzirom da se radi o turistički izuzetno atraktivnim i vrijednim lokacijama.

Slijedom svega navedenog može se zaključiti da su osnovne posljedice koje će proisteci donošenjem ovoga Zakona slijedeće:

- uspostaviti će se pravno uređeni način i time pravna sigurnost u svezi s korištenjem turističkog zemljišta;
- omogućiti će se investicijska aktivnost gradnje na turističkom zemljištu, sve u cilju unapređenja kvalitete turističkog proizvoda.

III OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA

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

IV TEKST NACRTA PRIJEDLOGA ZAKONA S OBRAZLOŽENJEM

NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O TURISTICKOM ZEMLJIŠTU

I. OPCE ODREDBE

Clanak 1.

Ovim Zakonom ureduje se institut turistickog zemljišta, ureduju imovinsko-pravni odnosi na tom zemljištu te nacin njegova korištenja.

Clanak 2.

Turisticko zemljište u smislu ovoga Zakona jest zemljište za koje je dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turisticka namjena i zemljište na kojemu su izgradene gradevine turisticko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turisticka naselja).

Pod trgovackim društvom u smislu ovoga Zakona podrazumijeva se trgovacko društvo koje je nastalo pretvorbom društvenog poduzeca koje je ranije imalo pravo korištenja na turistickom zemljištu i koje obavlja ugostiteljsku djelatnost.

Clanak 3.

Turisticko zemljište (u daljnjem tekstu: zemljište) dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku i uživa njezinu posebnu zaštitu.

Vlasništvo nad turistickim zemljištem u smislu ovoga Zakona utvrđuje se u upravnom postupku prema odredbama ovoga Zakona, a na sve što nije uređeno ovim Zakonom primjenjuju se odredbe Zakona o opcem upravnom postupku.

Republika Hrvatska ima pravo prvokupa zemljišta iz stavka 1. ovoga clanka.

Pravni poslovi sklopljeni protivno stavku 3. ovoga clanka su ništetni.

II. TURISTICKO ZEMLJIŠTE U KAMPOVIMA

Clanak 4.

Zemljište u kampovima u smislu ovog Zakona jest zemljište nužno za redovnu uporabu kampa koje se utvrđuje sukladno posebnom zakonu.

Clanak 5.

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

Vlasnik zemljišta vlasnik je i svega onoga što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukcije s njom trajno spojeno sve dok se od nje ne odvoji.

Zemljište u kampovima čija vrijednost je u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, vlasništvo je trgovačkog društva u procijenjenom dijelu i Republike Hrvatske u neprocijenjenom dijelu. Ako na temelju dokumentacije o pretvorbi nije moguće identificirati koje zemljište je procijenjeno, odnosno koje nije procijenjeno, smatra se da je zemljište suvlasništvo Republike Hrvatske i trgovačkog društva u suvlasničkim omjerima razmjerno vrijednosti procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta.

Clanak 6.

Suvlasnička zajednica razvrgava se na način tako što će Republika Hrvatska isplatiti trgovačkom društvu tržišnu vrijednost njegovog suvlasničkog udjela.

Clanak 7.

Trgovačkom društvu čijem pravnom predniku je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u kapital procijenjena vrijednost izgrađenih objekata na zemljištu iz članka 5. stavka 1. ovoga Zakona pripada pravo na koncesiju za korištenje kampa na rok koji se utvrđuje zavisno od vrijednosti procijenjenih objekata, a najviše do 30 godina.

Koncesijom iz stavka 1. ovoga članka stječe se pravo obavljanja djelatnosti, korištenja građevina u kampu, a može se steci i pravo građenja.

Godišnja koncesijska naknada za koncesiju iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na način da se ukupna koncesijska naknada za vrijeme na koje se daje koncesija umanjiti za tržišnu vrijednost procijenjenih objekata i podijeli brojem godina trajanja koncesije.

Koncesijska naknada se plaća do 30. rujna za tekucu godinu.

Trgovačko društvo za vrijeme trajanja koncesije plaća sve obveze za nekretnine koje inače plaća vlasnik.

Trgovačko društvo nije ovlašteno graditi građevine i izvoditi pojedine radove na zemljištu bez suglasnosti vlasnika.

Clanak 8.

Trgovacko društvo dužno je službi ureda državne uprave u županiji nadležnoj za imovinskopravne poslove prema mjestu gdje se nalazi kamp podnijeti zahtjev za koncesiju iz clanka 7. ovoga Zakona u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga clanka prilaže se:

- rješenje o iskazu nekretnina ili potvrdu Hrvatskog fonda za privatizaciju o nekretninama koje si iskazane u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe,
- kopiju katastarskog plana važećeg u vrijeme pretvorbe odnosno privatizacije,
- kopiju katastarskog plana ne starijeg od 6 mjeseci.

Ako trgovacko društvo u roku iz stavka 1. ovoga clanka ne podnese zahtjev gubi pravo na koncesiju.

Clanak 9.

Nakon prestanka koncesije ministarstvo nadležno za turizam raspisuje natjecaj za dodjelu koncesije.

Iznimno od stavka 1. ovoga clanka trgovackom društvu iz clanka 7. stavka 1. ovoga Zakona može se produljiti pravo na koncesiju 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.

Prilikom odlucivanja o produljenju prava na koncesiju uzet ce se u obzir izvršena ulaganja za koje je Republika Hrvatska dala suglasnost.

Clanak 10.

Trgovacko društvo koje je ostvarilo pravo na koncesiju može dati u zakup pojedine objekte radi obavljanja pojedinih gospodarskih djelatnosti uz prethodno pribavljenu suglasnost ministarstva nadležnog za turizam.

Clanak 11.

Ako je kamp u tehnološkoj cjelini s pomorskim dobrom trgovacko društvo iz clanka 7. stavka 1. ovoga Zakona ima pravo na prvenstvenu koncesiju na pomorskom dobru.

Visina koncesijske naknade za prvenstvenu koncesiju na pomorskom dobru iz stavka 1. ovoga clanka utvrđuje se zajedno s koncesijskom naknadom za korištenje kampa.

Clanak 12.

Ministar nadležan za poslove mora i turizma pravilnikom propisuje kriterije za utvrđivanje roka na koji se daje koncesija, kriterije za izracun visine koncesijske naknade za korištenje kampa, te visinu koncesijske naknade za prvenstvenu koncesiju na pomorskom dobru.

Clanak 13.

Naknadu iz clanka 7. i 11. ovoga Zakona i rok na koji se daje koncesija rješenjem utvrđuje služba ureda državne uprave u županiji nadležna za imovinskopravne poslove prema mjestu gdje se nalazi kamp, a prema podacima na dan donošenja rješenja.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovog clanka nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Clanak 14.

Rješenje iz clanka 13. ovoga Zakona sadrži:

- utvrđenje prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretnini,
- pravo trgovačkog društva na koncesiju,
- rok na koji se daje koncesija,
- visinu godišnje koncesijske naknade za korištenje kampa i pomorskog dobra,
- određenje kome se naknada placa i u kojem iznosu,
- nalog zemljišnoknjižnom sudu da u zemljišnim knjigama po službenoj dužnosti provede uknjižbu prava vlasništva na ime Republike Hrvatske.

Clanak 15.

Trgovačko društvo placa koncesijsku naknadu iz clanka 7. i 11. ovoga Zakona.

Koncesijska naknada uplacuje se u visini od 50% u Fond za naknadu oduzete imovine, a preostalih 50% uplacuje se Republici Hrvatskoj, županiji i jedinici lokalne samouprave na cijem se podrucju nalazi kamp svakome u jednoj trecini dijela.

Clanak 16.

Koncesija je neprenosiva, ali cini imovinu u stecajnom postupku. Koncesionar kojemu se u stecajnom postupku prenese pravo koncesije mora ispunjavati uvjete za koncesiju sukladno odredbama ovoga Zakona.

Clanak 17.

Koncesija prestaje:

- istekom vremena za koje je dana,
- odreknućem trgovačkog društva,
- brisanjem trgovačkog društva iz sudskog registra po zakljućenom stecajnom postupku.

Nadležno tijelo iz clanka 13. ovoga Zakona rješenjem utvrđuje prestanak koncesije.

Koncesija se oduzima:

- ako trgovačko društvo ne plati koncesijsku naknadu dva puta uzastopce,
- ako trgovačko društvo koncesiju koristi suprotno clanku 7. stavku 2. ovoga Zakona,
- ako je trgovačko društvo gradilo gradevine i izvodilo pojedine radove na zemljištu bez suglasnosti vlasnika iz clanka 7. stavka 6. ovoga Zakona,
- ako trgovačko društvo prenese koncesiju suprotno clanku 16. ovoga Zakona,
- ako trgovačko društvo da u zakup pojedine objekte bez suglasnosti iz clanka 10. ovoga Zakona.

Koncesija se oduzima rješenjem nadležnog tijela iz clanka 13. ovoga Zakona.

Protiv rješenja iz stavka 2. i 4. ovog clanka nije dozvoljena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

Clanak 18.

Trgovačko društvo koje je suvlasnik kampa u smislu clanka 5. stavka 3. ovoga Zakona ima pravo na koncesiju na cijelom kampu. U tom slućaju trgovačko društvo plaća Republici Hrvatskoj koncesijsku naknadu za njezin suvlasnićki dio.

Na koncesiju iz stavka 1. ovoga clanka odgovarajuće se primjenjuju odredbe clanka 7. do 17. ovoga Zakona.

III. TURISTICKO ZEMLJIŠTE NA KOJIMA SU IZGRAĐENI HOTELI I TURISTICKA NASELJA

Clanak 19.

Ako u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeca nije procijenjeno zemljište nego samo vrijednost gradevina (hotel ili drugi objekt u turistićkom naselju), trgovačko društvo vlasnik je zemljišta ispod gradevine (zemljišta tlocrtne površine) i gradevine.

Clanak 20.

Ako je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeca procijenjen dio zemljišne cestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna cesticica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.

Clanak 21.

Zemljište iz clanka 20. ovoga Zakona na kojem je trgovačko društvo steklo pravo vlasništva određuje se na način da se formira nova zemljišna cesticica tako da se zemljištu ispod građevine (tlocrtnoj površini) dodaje površina procijenjenog zemljišta vodeći računa o elementima utvrđenima dokumentima prostornog uređenja.

Clanak 22.

Preostalo zemljište na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenoga kapitala u smislu clanka 19. i 20. ovoga Zakona, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.

Clanak 23.

Jedinica lokalne samouprave ne može otuditi niti na drugi način raspolagati zemljištem stecenim temeljem clanka 22. ovoga Zakona, ali može osnovati pravo građenja na tom zemljištu sukladno dokumentima prostornog uređenja odnosno dodijeliti koncesiju za zemljište koje je potrebno za redovnu uporabu građevina (hotela ili drugih objekata u turističkom naselju). Pravo građenja daje se na temelju natjecaja i uz naknadu.

Ne smatra se raspolaganjem u smislu stavka 1. ovoga clanka ako se pravo vlasništva prenosi na Republiku Hrvatsku ili županiju.

U slučaju iz clanka 19. ovoga Zakona trgovačko društvo ima pravo koncesije na zemljištu za redovnu uporabu građevina dok one postoje i imaju ugostiteljsku namjenu (hotela ili drugih objekata u turističkom naselju) uz tržišnu naknadu.

Koncesijska naknada i naknada za pravo građenja uplacuje se u visini od 50% u Fond za naknadu oduzete imovine, a preostalih 50% uplacuje se Republici Hrvatskoj, županiji i jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi hotel ili turističko naselje svakome u jednoj trećini dijela.

Clanak 24.

Zemljišne cestice iz clanka 19., 21. i 23. stavak 3. ovoga Zakona, na zahtjev zainteresirane stranke ili po službenoj dužnosti, utvrđuje rješenjem služba ureda državne uprave u županiji nadležna za poslove prostornog uređenja.

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

Zainteresirana stranka dužna je podnijeti zahtjev nadležnoj službi u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga clanka prilaže se:

- rješenje o iskazu nekretnina ili potvrdu Hrvatskog fonda za privatizaciju o nekretninama koje su u postupku pretvorbe iskazane u vrijednosti društvenog kapitala,
- kopiju katastarskog plana važećeg u vrijeme pretvorbe odnosno privatizacije,
- kopiju katastarskog plana ne starijeg od 6 mjeseci.

Rješenje iz stavka 1. ovoga clanka sadrži:

- utvrđenje predmeta prava vlasništva trgovačkog društva,
- utvrđenje predmeta prava vlasništva jedinice lokalne samouprave,
- nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu rješenja.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovog clanka nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Clanak 25.

Podzakonski akt iz clanka 12. ovoga Zakona ministar nadležan za poslove mora i turizma donijet će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Clanak 26.

Republika Hrvatska putem Državnog odvjetništva sudjeluju kao stranka u postupcima dodjele koncesije, određivanja koncesijske naknade i utvrđivanja prava vlasništva.

Clanak 27.

Vlasnici objekata i uredaja komunalne i druge infrastrukture na turistickom zemljištu iz clanka 22. ovoga Zakona imaju pravo stvarne služnosti postavljanja i održavanja tih objekata i uredaja bez obveze placanja naknade.

Clanak 28.

Ovim Zakonom ne dira se u pravo prijašnjih vlasnika koji ostvaruju pravo na naknadu temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunisticke vladavine («Narodne novine», broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02).

Clanak 29.

Odredbe ovoga Zakona primjenjuju se i na postupke pokrenute po clanku 47. Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, broj 21/96., 71/97., i 73/00.), a koji do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nisu pravomocno dovršeni.

Clanak 30.

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

Obrazloženje:

Uz članak 1.

Ovaj članak propisuje što se uređuje ovim Zakonom.

Uz članak 2.

Clankom se definira turističko zemljište, u smislu ovoga Zakona, kao ono zemljište 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).

Clankom se određuje i što se smatra pod trgovačkim društvom u smislu ovoga Zakona.

Uz članak 3.

Clankom se određuje da je turističko zemljište od interesa za Republiku Hrvatsku i da uživa njenu posebnu zaštitu, te da ovaj Zakon propisuje upravni postupak za utvrđivanje vlasništva nad turističkim zemljištem, odnosno da se odredbe Zakona o općem upravnom postupku primjenjuju na sve što nije uređeno ovim Zakonom glede provođenja postupka. Republici Hrvatskoj daje se pravo prvokupa toga zemljišta, te se određuje da su ništetni pravni poslovi koji su sklopljeni bez da je Republika Hrvatska imala mogućnost koristiti se tim pravom.

Uz članak 4.

Ovim se clankom definira, u smislu ovog Zakona, pojam zemljišta u kampovima kao zemljište nužno za redovitu uporabu kampa, a koje se utvrđuje sukladno posebnom zakonu. Posebni zakon koji propisuje postupak utvrđivanja zemljišta nužnog za redovnu uporabu građevine, pa tako i kampa, kao i tijelo nadležno za taj postupak, jest Zakon o prostornom uređenju («Narodne novine», broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04).

(Clankom 43.a Zakona o prostornom uređenju propisano je da kada za postojeću građevinu nije utvrđena građevna cestica ili zemljište nužno za redovnu uporabu građevine da se parcelizacija zemljišta iz članka 43. toga Zakona (zemljište unutar granica građevinskog područja i građevinskog zemljišta izvan granica toga područja) provodi u skladu s rješenjem o utvrđivanju građevne cestice /stavak 1./, da se rješenje iz stavka 1. toga članka može donijeti ako su na istoj katastarskoj cestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina, ako je građevina izgrađena na katastarskoj cestici čija je površina veća od površine nužne za redovnu uporabu građevine, te u slučajevima kada je postojeca katastarska cestica, na kojoj je izgrađena, takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovnu uporabu građevine /stavak 2./, te da rješenje iz stavka 1. toga članka, na zahtjev zainteresirane stranke ili po službenoj dužnosti, donosi tijelo nadležno za izdavanje lokacijske dozvole na temelju dokumenata prostornog uređenja i drugih propisa, a ako to nije moguće onda u skladu s pravilima struke, vodeći računa da građevna cestica koju odredi, oblikom i veličinom, omogućava redovnu uporabu građevine /stavak 3./).

Uz članak 5.

Ovim člankom određen je vlasnickopravni status zemljišta u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, na način da je propisano da je Republika Hrvatska vlasnik takvog zemljišta, te svega onoga što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukcije s njom trajno spojeno sve dok se od nje ne odvoji.

Ovim člankom određen je i vlasnickopravni status zemljišta u kampovima čija je vrijednost u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, na način da je određeno da je takvo zemljište u vlasništvu trgovačkog društva u procijenjenom dijelu i Republike Hrvatske u neprocijenjenom dijelu.

Članak regulira i situacije kada na temelju dokumentacije o pretvorbi nije moguće identificirati koje zemljište je procijenjeno, odnosno koje nije procijenjeno, na način da se smatra da je zemljište suvlasništvo Republike Hrvatske i trgovačkog društva u suvlasničkim omjerima razmjerno vrijednosti procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta.

S obzirom da trgovačka društva koja kao djelatnost pružaju ugostiteljske usluge u kampovima koriste velike površine zemljišta a da se na njima u pravilu nalazi manji broj cvrstih objekata (recepција, sanitarni cvorovi, manji ugostiteljski i smještajni objekti, trgovine i sl.), opravdan je interes Republike Hrvatske da stekne pravo vlasništva nad zemljištem u kampu čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, kao i onog dijela zemljišta koje je kao neprocijenjeno ostalo u slučajevima kada je vrijednost zemljišta u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe odnosno privatizacije.

Uz članak 6.

Ovim člankom određuju se način razvrgavanja suvlasničke zajednice tako da Republika Hrvatska isplati trgovačkom društvu vrijednost njegovog suvlasničkog udjela, što znači da nije predviđena mogućnost da trgovačko društvo razvrgnućem suvlasničke zajednice stekne vlasništvo nad cijelom nekretninom.

Uz članak 7.

Ovim člankom regulira se pravo na koncesiju za korištenje kampa trgovačkog društva, čijem je pravnom predniku u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u društveni kapital procijenjena vrijednost izgrađenih objekata na zemljištu u kampu iz članka 5. stavak 1., regulira se određivanje roka na koji se daje koncesija, odnosno najdulje trajanje koncesije, način izračunavanja godišnje naknade, prava koja se stjecu, odnosno mogu steci koncesijom, kao i obveze. Načinom izračuna iznosa godišnje naknade trgovačka društva se obeštećuju za umanjenu vrijednost kapitala društva. Koncesijom se stjecu pravo na obavljanje djelatnosti, korištenja građevina, a može se steci i pravo građenja, ali i obveza da za vrijeme trajanja koncesije placa

sve obveze za nekretnine koje su inače obveze vlasnika. Građenje građevina i izvođenje pojedinih radova na zemljištu uvjetovano je suglasnošću vlasnika.

Uz članak 8.

Ovim je člankom propisana obveza trgovačkog društva podnošenja zahtjeva za koncesiju za korištenje izgrađenih nekretnina u kampu, tijelo kojem se zahtjev podnosi, rok u kojem se zahtjev mora podnijeti, a koji je prekluzivan jer se nepodnošenjem zahtjeva u propisanom roku gubi pravo na koncesiju, te su taksativno navedeni obvezni prilozi uz zahtjev.

Uz članak 9.

Ovim se člankom propisuje obveza ministarstva nadležnog za turizam da nakon prestanka koncesije raspiše natjecaj, odnosno uvjeti pod kojima se iznimno može produžiti pravo na koncesiju trgovačkom društvu, te uvjet pod kojim se izvršena ulaganja uzimaju u obzir prilikom odlučivanja o produljenju prava na koncesiju.

Uz članak 10.

Ovim je člankom propisano pravo trgovačkog društva koje je steklo koncesiju davanja u zakup pojedinih objekte u svrhu obavljanja pojedinih gospodarskih djelatnosti uz uvjet prethodne pribavljene suglasnosti ministarstva nadležnog za turizam.

Uz članak 11.

Ovim se člankom propisuje pravo trgovačkog društva, u slučajevima kada je kamp u tehnološkoj cjelini s pomorskim dobrom, na prvenstvenu koncesiju na tom dijelu pomorskog dobra.

Uz članak 12.

Ovim je člankom određena nadležnost ministara nadležnog za poslove mora i turizma da pravilnikom propisuje kriterije za utvrđivanje roka na koji se daje koncesija, kriterije za izračun visine koncesijske naknade za korištenje kampa i visine koncesijske naknade za prvenstvenu koncesiju na pomorskom dobru.

Uz članak 13.

Ovim se člankom određuje tijelo nadležno za izdavanje rješenja o koncesiji. Zbog načela efikasnosti u upravnom postupku određuje se da je takvo rješenje konačno, pa tako i izvršno u upravnom postupku, a sudska zaštita osigurava se mogućnošću pokretanja upravnog spora. Brzina rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na turističkom zemljištu temelj je za omogućavanje daljnjeg razvoja investicija i stoga smatramo da je ovakvo rješenje prihvatljivo na predloženi način kao iznimka.

Uz članak 14.

Ovim su člankom propisani obvezni sastojci rješenja o koncesiji, između ostalih, i nalog zemljišnoknjižnom sudu da u zemljišnim knjigama po službenoj dužnosti provede uknjižbu prava vlasništva na ime Republike Hrvatske.

Uz članak 15.

Ovim se člankom određuje da je trgovačko društvo obveznik plaćanja koncesijske naknade za korištenje kampa odnosno naknade za prvenstvenu koncesiju na pomorskom dobru ukoliko je kamp u tehnološkoj cjelini s pomorskim dobrom, te da je koncesijska naknada prihod Fonda za naknadu oduzete imovine u polovini dijela (s obzirom da se iz tog Fonda obeštećuju prijašnji vlasnici temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine), a Republike Hrvatske, županije i jedinice lokalne samouprave na cijem se području nalazi kamp, svakog u jednoj trećini druge polovine dijela.

Uz članak 16.

Ovim je člankom štite prava i interes Republike Hrvatske kao vlasnika zemljišta u svezi s obavljanjem djelatnosti na turističkom zemljištu, kao i interesi trgovačkog društva u slučaju stečaja uz uvjet da novi koncesionar mora ispunjavati uvjete za koncesiju sukladno odredbama Zakona.

Uz članak 17.

Ovim je člankom određeno u kojim slučajevima koncesija prestaje, odnosno iz kojih se razloga koncesija oduzima, te se određuje tijelo nadležno za izdavanje rješenja o utvrđivanju prestanka koncesije i oduzimanju koncesije. Zbog načela efikasnosti u upravnom postupku određuje se da je takvo rješenje konačno, pa tako i izvršno u upravnom postupku, a sudska zaštita osigurava se mogućnošću pokretanja upravnog spora.

Uz članak 18.

Ovim člankom daje se pravo trgovačkom društvu koje je suvlasnik kampa u smislu članka 5. stavka 3. ovoga Zakona na koncesiju na cijelom kampu, uz obvezu plaćanja Republici Hrvatskoj koncesijske naknade za njezin suvlasnički dio, te se određuje da se na takvu koncesiju odgovarajuće primjenjuju odredbe članka 7. do 17. Zakona.

Uz članak 19.

Ovim je člankom određen vlasnickopravni status nekretnina u slučaju kada u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeca nije procijenjeno zemljište nego samo vrijednost građevina (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) na način da je određeno da je trgovačko društvo vlasnik zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine) i građevine.

Uz članak 20.

Ovim je člankom određen vlasnickopravni status nekretnina u slučaju kada u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeca procijenjen dio zemljišne cestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna cesticica procijenjenog zemljišta, na način da je trgovačko društvo vlasnik i procijenjenog zemljišta i građevine.

Uz članak 21.

Ovim je člankom uređeno određivanje zemljišta iz članka 20. Zakona na kojem je trgovačko društvo steklo vlasništvo na način da se formira nova zemljišna cesticica koja obuhvaća zemljište ispod građevine (tlocrtnoj površini) i zemljište površine koje odgovara procijenjenom zemljištu s tim da se pri tome mora voditi računa o elementima utvrđenima dokumentima prostornog uređenja. Navedeno rješenje predlaže se zbog činjenice da su tim društvima već u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti kapitala društvenog poduzeca bio procijenjen dio zemljišne cestice na kojoj je izgrađena, za razliku od trgovačkog društva koje temeljem članka 19. stječe vlasništvo zemljišta ispod građevine.

Uz članak 22.

Ovim je člankom određen vlasnickopravni status preostalog zemljišta na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, a koje nije procijenjeno u vrijednosti kapitala u smislu članka 19. i 20. Zakona, na način da je takvo zemljište vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.

Uz članak 23.

Ovaj članak propisuje ograničenja jedinici lokalne samouprave u raspolaganju turističkim zemljištem na kojima je stekla vlasništvo temeljem članka 22. ovoga Zakona čime se štiti interes Republike Hrvatske, na način da se joj se daje prava osnivanja gradnje na tom zemljištu sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno dodijele koncesije za zemljište koje je potrebno za redovnu uporabu građevina (hotela ili drugih objekata u turističkom naselju) uz naknadu i uz obvezu raspisivanja natjecaja. Također je ovim člankom uređeno da se prenošenje prava vlasništva na Republiku Hrvatsku ili županiju ne smatra raspolaganjem u smislu ovoga članka.

Ovim je člankom određeno da u slučajevima iz članka 19. ovoga Zakona (kojim je riješen vlasnickopravni status nekretnina u slučaju kada u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeca nije procijenjeno zemljište nego samo vrijednost građevina (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) na način da je trgovačko društvo vlasnik zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtno površine) i građevine) trgovačko društvo ima pravo koncesije na zemljištu za redovnu uporabu građevina uz tržišnu naknadu dok te građevine postoje i imaju ugostiteljsku namjenu čime se štite interesi trgovačkog društva.

Ovaj članak određuje da je koncesijska naknada i naknada za pravo građenja prihod Fonda za naknadu oduzete imovine u polovini dijela, a Republike Hrvatske, županije i jedinice lokalne samouprave na cijem se području nalazi hotel ili turističko naselje svakog u jednoj trećini druge polovine dijela.

Uz članak 24.

Ovim je člankom određeno tijelo nadležno za utvrđivanje zemljišnih cestica iz članka 19., 21. i 23. stavka 3. Zakona, i to bilo po zahtjevu zainteresirane stranke ili po službenoj dužnosti, rok u kojem zainteresirana stranka mora podnijeti zahtjev za utvrđivanje tih cestica, obveznici plaćanja odnosno izračun troškova postupka po službenoj dužnosti, obvezni prilozi uz zahtjev i obvezni sastojci rješenja. Zbog poštivanja načela efikasnosti u upravnom postupku određuje se da je takvo rješenje konačno u upravnom postupku, pa tako i izvršno u upravnom postupku, a sudska zaštita se osigurava mogućnošću pokretanja upravnog spora.

Uz članak 25.

Ovim člankom određen je rok za donošenje podzakonskih propisa.

Uz članak 26.

Ovim je člankom određeno da je Republika Hrvatska stranka u navedenim postupcima, čime je omogućena zaštita interesa države glede korištenja turističkog zemljišta.

Uz članak 27.

Ovim je člankom dano pravo služnosti postavljanja i održavanja objekata i uređaja komunalne i druge infrastrukture njihovim vlasnicima u slučajevima kada se radi o vlasništvu jedinica lokalne samouprave iz članka 22. stavka 1. Zakona, a radi zaštite njihovih vlasničkih prava, odnosno mogućnosti korištenja objekata i uređaja komunalne i druge infrastrukture u njihovom vlasništvu.

Uz članak 28.

Ovaj članak izricito propisuje da se ovim Zakonom ne dira u prava prijašnjih vlasnika koja ostvaruju temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Uz članka 29.

Ovim se člankom određuje primjena ovoga Zakona na postupke pokrenute po članku 47. Zakona o privatizaciji, a koji nisu pravomoćno dovršeni do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 30.

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ovoga Zakona.