

P.Z. br. 805



HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/19-01/232

URBROJ: 65-19-02

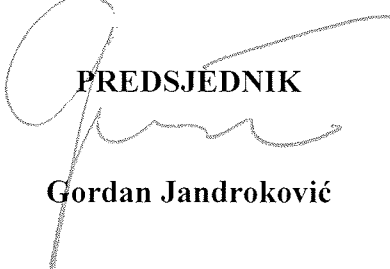
Zagreb, 29. studenoga 2019.

ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA

PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 28. studenoga 2019. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Marija Banožića, ministra državne imovine, te Krunoslava Katičića i Tomislava Bobana, državne tajnike u Ministarstvu državne imovine.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

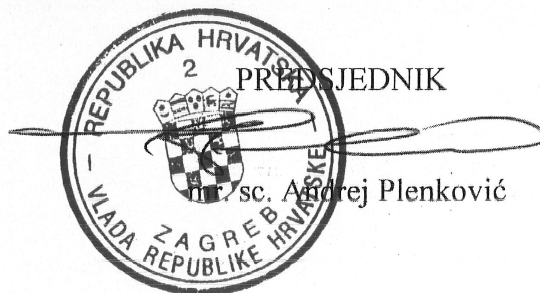
Klasa: 022-03/18-01/128
Urbroj: 50301-26/24-19-7
Zagreb, 28. studenoga 2019.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Marija Banožića, ministra državne imovine, te Krunoslava Katičića i Tomislava Bobana, državne tajnike u Ministarstvu državne imovine.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM
GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU**

Zagreb, studeni 2019.

PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

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

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

Ocjena postojećeg stanja

U postupku pretvorbe društvenih poduzeća koja su se bavila turističkom djelatnošću u temeljni kapital trgovačkih društava u pravilu nije procijenjivano zemljište na kojem su bili izgrađeni hoteli i drugi objekti u funkciji turizma već su samo bili procijenjeni objekti. Nakon postupka pretvorbe objekti su postali vlasništvo trgovačkih društava, a zemljište ispod objekata i oko objekata je postalo vlasništvo Republike Hrvatske.

Ukoliko su navedena društvena poduzeća bili korisnici kampova, tada u postupku pretvorbe u temeljni kapital u pravilu nisu bili procijenjeni kampovi u cijelosti, ili su objekti u kampovima bili procijenjeni u temeljni kapital društvenih poduzeća koji su radili pretvorbu u trgovačka društva, a zemljište u navedenim kampovima nije bilo procijenjeno.

U Republici Hrvatskoj danas postoji 76 kampova površine 14.100.000,00 m² koji su bili predmet pretvorbe društvenih poduzeća i u kojima su objekti procijenjeni, a zemljište ispod objekata i oko objekata nije.

I prilikom pretvorbe pojedinih društvenih poduzeća koja su se bavila drugom gospodarskom djelatnošću također se događalo da su bili procijenjeni objekti, a zemljište ispod objekata i oko objekata nije.

Posljedice navedenog su bile da su hotelsko-turistička trgovačka društva koristila nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bez plaćanja naknade, a takvih situacija ima i danas. Stoga su izostajale investicije, posebno zbog nemogućnosti dobivanja potrebne dokumentacije za gradnju zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa, a dolazilo je do degradacija turističkog proizvoda. Istodobno je stvorena negativna poslovna i investicijska klima.

Slijedom navedenog, a radi rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama u navedenim situacijama, Hrvatski sabor je 2010. godine donio Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10).

Zakonom iz 2010. godine određeno je da su zemljišta ispod hotela i objekata za turističku djelatnost koja su procijenjena u postupku pretvorbe u temeljni kapital trgovačkog

društva također vlasništvo trgovačkog društva čime je ostvareno načelo jedinstva nekretnine (građevine i zemljišta na kojem je izgrađena).

Zakonom iz 2010. godine određeno je da je jedinica lokalne samouprave vlasnik zemljišta koje je na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bilo u prostornim planovima određeno za turističku namjenu i koje nije bilo procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku pretvorbe, a na navedenom zemljištu je bivše društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja.

Iako ne postoji točan podatak, procjenjuje se da je takvog zemljišta više od 6 milijuna m².

Zakon iz 2010. godine propisao je da se zemljištem koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe i koje je vlasništvo jedinice lokalne samouprave, jedinica lokalne samouprave može raspolagati (prodati ili dati u koncesiju ili osnovati pravo građenja) neposredno u korist navedenih trgovačkih društava po procijenjenoj vrijednosti ako ono služi za redovitu uporabu procijenjenih objekata.

Ako navedeno zemljište koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe i koje je vlasništvo jedinice lokalne samouprave ne služi za redovitu uporabu procijenjenih objekata, jedinica lokalne samouprave navedeno zemljište može jedino dati u koncesiju navedenim trgovačkim društvima, a vlasništvo može prenijeti isključivo Republici Hrvatskoj bez naknade.

Zakonom iz 2010. godine Republika Hrvatska utvrđena je vlasnikom zemljišta u kampovima čija vrijednost u cijelosti nije procijenjena u temeljni kapital prilikom pretvorbe društvenog poduzeća.

U kampovima u kojima je dio zemljišta ili građevina procijenjen u vrijednost temeljnog kapitala trgovačkog društva, a dio nije procijenjen, utvrđen je titular prava vlasništva na način da je ex lege između Republike Hrvatske i trgovačkog društva uspostavljena suvlasnička zajednica. Time su stvorene pretpostavke za naplatu korištenja navedenog zemljišta.

Za zemljište na kojem je uspostavljena suvlasnička zajednica određeno je da će se razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevina utvrditi suvlasnički omjeri te da je moguće razvrgnuće suvlasničke zajednice na način da Republika Hrvatska isplati trgovačko društvo, a samo ako je trgovačko društvo većinski suvlasnik, ono može isplatiti Republiku Hrvatsku.

Zakonom iz 2010. godine je propisano da trgovačko društvo koje je suvlasnik kampa s Republikom Hrvatskom može podnijeti zahtjev za koncesiju na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske u tom kampu na rok od najdulje 50 godina i da će navedena koncesija, nakon utvrđivanja točnih suvlasničkih omjera, biti dana neposredno.

Kampovima koji su u cijelosti u vlasništvu Republike Hrvatske, Republika Hrvatska raspolaže bez ograničenja javnim natječajem.

Slijedom činjenice da su hoteli, drugi objekti za turističku djelatnost, a i kampovi često u prostoru izgrađeni i na dijelu pomorskog dobra koje je kao opće dobro izvan pravnog

prometa, Zakonom iz 2010. godine propisano je pravo trgovačkom društvu podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na zauzetom pomorskom dobru sukladno odredbama propisa koji uređuje pomorsko dobro i morske luke, a u slučaju dodjele koncesije prihod se raspoređuje na isti način kao i prihodi od koncesije na turističkom zemljištu.

Zakon iz 2010. godine priznao je vlasništvo zemljišta ispod procijenjenih objekata i drugim trgovačkim društvima koja se ne bave turističkom djelatnošću, a u postupku pretvorbe im nije procijenjeno zemljište ispod procijenjenih objekata. Zemljište koje nije procijenjeno u postupku pretvorbe takvih trgovačkih društava i koje je vlasništvo Republike Hrvatske, Republika Hrvatska može prodati neposredno u korist navedenih trgovačkih društava po tržišnoj vrijednosti ako ono služi za redovitu uporabu procijenjenih objekata.

Ostalim građevinskim zemljištem koje nije procijenjeno i čiji je vlasnik Republika Hrvatska, Republika Hrvatska raspolaže bez ograničenja putem javnog natječaja.

Rješenja Zakona iz 2010. godine nisu uspjela zaživjeti i proizvesti učinke u praksi.

Za zemljišta koja su postala vlasništvo jedinica lokalne samouprave jer su na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bila u prostornim planovima određena za turističku namjenu i koja nisu bila procijenjena u temeljeni kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe, a na kojima su bivša društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja postoji problem uknjižbe prava vlasništva u korist jedinica lokalne samouprave jer nije određen kriterij za obuhvat zemljišta koje je zakonom određeno kao vlasništvo jedinica lokalne samouprave. Stoga upravna tijela državnih ureda u županijama nisu mogla donijeti akte kojima bi utvrdili obuhvat tog zemljišta, a bez tih akata jedinice lokalne samouprave se nisu mogle upisivati kao vlasnici navedenog zemljišta jer postoje mišljenja da je to cjelokupno zemljište kojemu je prostornim planom određena turistička namjena, ali postoje i druga mišljenja koja navode da su to isključivo zemljišnoknjižne čestice koje su prostornim planom određene za turističku namjenu, ali samo one čestice na kojima su izgrađeni objekti koji su procijenjeni u temeljeni kapital trgovačkih društava.

Što se tiče kampova, Zakonom iz 2010. godine su određene suvlasničke zajednice Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampovima, ali se temeljem navedenog Zakona nisu mogli utvrditi omjeri suvlasničke zajednice zbog nedostataka kriterija koji su potrebni za procjenu objekata i zemljišta.

Zakon iz 2010. godine propustio je detaljnije propisati kriterije temeljem kojih će se utvrđivati veličina suvlasničkih omjera (elaborati iz pretvorbe, stanje nekretnine na određeni dan, identifikacija procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa i sl.), propustio je odrediti koje tijelo je nadležno za provođenje postupka utvrđivanja suvlasničkih omjera. U uvjetima nejasnih kriterija za utvrđivanje omjera suvlasništva u kampovima, nisu provedeni potrebni postupci kao prethodno pitanje za sklapanje ugovora o koncesiji te, stoga nije sklopljen niti jedan ugovor o koncesiji. U tim uvjetima naknada za korištenje suvlasničkog dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske obračunava se za 50% površine kampa s obzirom na zakonom utvrđenu predmnijevu jednakih suvlasničkih dijelova ako njihova veličina nije određena.

Posljedica navedenog je činjenica da još uvijek niti u jednom kampu nije utvrđen omjer suvlasništva između Republike Hrvatske i trgovačkog društva te stoga nije dana niti jedna koncesija jer se ne može utvrditi točna površina kampa koja se daje u koncesiju, a

trgovačka društava su podnijela zahtjeve za koncesijom jer je Zakonom bio određen prekluzivni rok za podnošenje zahtjeva do 1. veljače 2011. godine.

Stoga danas na 14.100.000,00 m² zemljišta u kampovima na kojima je utvrđena suvlasnička zajednica još nisu uređeni odnosi i nije moguće uređivanje odnosa s trgovačkim društvima u skladu s tržišnim uvjetima. Kao prijelazno i privremeno rješenje za otklanjanje mogućih štetnih posljedica, Ministarstvo turizma naplaćuje korištenje takvih kampova trgovačkim društvima na način da im naplaćuje 3,00 kn/m² za pola zemljišta kampa koje je u suvlasništvu i 2% od ½ ukupnog godišnjeg prihoda kampa. Republika Hrvatska putem Ministarstva turizma na taj način godišnje upriliči 31 milijun kuna.

Isto tako niti u jednom slučaju kada se hotel, dio hotela, dio druge turističko-ugostiteljske građevine, kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, nije poznato da je korištenje pomorskog dobra riješeno dugoročno na način kako je to propisano Zakonom iz 2010. te su i s te osnove izostali realni prihodi za ovlaštenike.

Današnjim rješenjem i stanjem, Republika Hrvatska ne prihoduje iznose za korištenje kampova na kojima je utvrđena suvlasnička zajednica koje bi prihodovala da su omjeri utvrđeni, a trgovačkim društvima se onemogućava razvoj turističke ponude i ulaganja.

Važno je istaknuti da je Zakon iz 2010. godine propisao da se i turističko zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i zemljište u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske prodaje ili daje u koncesiju. Navedeno davanje u koncesiju nije potrebno jer se svi učinci mogu postići i ugovorom o zakupu.

Posljedica navedenih manjkavosti zakona iz 2010. godine je dugoročni izostanak investicija na turističkom zemljištu zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa, potom opasnost od potencijalnih arbitražnih postupaka zbog zaštite stranih ulaganja te smanjena međunarodna konkurentnost hrvatskog turizma zbog izostanka razvoja.

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

U namjeri donošenja rješenja kojima bi se ispravili uočeni nedostaci Zakona iz 2010. godine i omogućilo jednostavnije upravljanje i raspolaganje turističkim zemljištem i kampovima, izrađen je novi Prijedlog zakona kako bi se trajno riješili imovinskopravni odnosi i vlasništvo na neprocijenjenom građevinskom zemljištu (turističko zemljište, zemljište u kampovima i ostalo neprocijenjeno građevinsko zemljište).

Prijedlogom zakona sva se rješenja Zakona iz 2010. godine koja su životna, logična, provediva i konzumirana nastavljaju i u novom Zakonu.

Važećim Zakonom dana je definicija turističkog zemljišta koja je nejasna te se stoga Prijedlogom zakona daje nova definicija neprocijenjenog građevinskog zemljišta, nova definicija turističkog zemljišta kojom se otklanjaju dvojbe iz Zakona iz 2010. godine, ali osim toga, za potrebe primjene ovog Zakona, definirani su i pojmovi hotel, turističko naselje, kamp, dio kampa, obuhvat turističkog zemljišta, preostalo turističko zemljište, ostalo građevinsko zemljište i trgovačkog društva.

Prijedlogom zakona se točno definira obuhvat turističkog zemljišta koje nije procijenjeno i koje je važećim Zakonom određeno kao vlasništvo jedinice lokalne samouprave na način da je to površina turističkog zemljišta određena granicama građevinske čestice koja je posebnim aktom utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja s time da zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja čini i zemljište na kojemu su izgrađene građevine u funkciji hotela ili su na njemu smješteni ili osmišljeni trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju hotela i/ili turističkog naselja.

Time se točno utvrđuju granice turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave i određuje da zemljište za redovitu uporabu obuhvaća širok pojas oko samog objekta (npr. tenis tereni, parkovi, igrališta, pomoćni objekti za komunalije u funkciji hotela i slično) čime se upravnom tijelu koje će donijeti upravni akt o utvrđivanju građevne čestice hotela, odnosno turističkog naselja, kao zemljišta potrebnog za redovitu uporabu istih, daju jasne upute koje postojeće sadržaje treba obuhvatiti građevnom česticom.

Temeljem ovog Zakona trgovačko društvo imat će zakonski položaj zakupnika zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u obuhvatu građevne čestice kao zemljišta za redovitu uporabu turističkih građevina i s njim će jedinica lokalne samouprave sklopiti ugovor o zakupu. Parametre za utvrđivanje visine zakupnine za takvo zemljište odredit će Vlada Republike Hrvatske uredbom. Zakonom se daje i mogućnost trgovačkom društvu da u bilo kojem trenutku zatraži od jedinice lokalne samouprave prodaju navedenog zemljišta.

Budući da je turističko zemljište posebna vrsta građevinskog zemljišta čijom uporabom se treba osigurati daljnji razvoj turizma kao gospodarske djelatnosti predlaže se da se prihod od zakupa ili prodaje zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave raspodijeli na način da 40% prihoda pripada jedinici lokalne samouprave, 20% jedinici područne (regionalne) samouprave i 40% Fondu za turizam. Fond za turizam obvezan je prihode koje ostvari od zakupa i/ili prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave koristiti namjenski za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove na području cijele Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15) kojim je propisana namjena korištenja sredstava od prodaje imovine. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave svojim dijelom prihoda mogu raspolagati sukladno članku 70. Zakona o proračunu, odnosno koristiti ga za kapitalne rashode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele trgovačkih društava te za otplate glavnice na temelju dugoročnog zaduživanja.

Prijedlogom zakona određuje se da se i u kampovima priznaje trgovačkim društvima vlasništvo zemljišta ispod objekata koji su procijenjeni u njihov temeljni kapital u slučaju ako zemljište ispod objekta nije procijenjeno. Time se ostvaruje načelo jedinstva nekretnine (građevine i zemljišta na kojem je izgrađena), ali će se na taj način i formirati nove katastarske čestice na kojima su procijenjene građevine izgrađene koje će biti vlasništvo trgovačkog društva, a samim time će se i razvrgnuti suvlasnička zajednica te će Republika Hrvatska biti isključivi vlasnik neprocijenjenog zemljišta u kampovima. Time se izbjegava dugotrajan i kompliciran postupak utvrđivanja veličine suvlasničkih omjera i potom razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Nakon takvog razvrgnuća suvlasničke zajednice, trgovačko društvo koje ima vlastite nekretnine u obuhvatu kampa imat će zakonski položaj zakupnika zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u obuhvatu kampa i s njim će se sklopiti ugovor o zakupu. Početni iznos

jedinične cijene zakupnine te ostale orijentacijske kriterije za njihovo utvrđivanje propisat će Vlada Republike Hrvatske uredbom.

Bitno je naglasiti da se jedinična cijena zakupnine koju će plaćati trgovačko društvo korigira koeficijentom ekonomske isplativosti po županijama, kao i da svi kampovi na otocima ostvaruju dodatnih 10% popusta na iznos zakupnine, svi kampovi kategorizirani s 4 zvjezdice ostvaruju 5% popusta na iznos zakupnine, a kampovi s 5 zvjezdica 10% popusta na iznos zakupnine.

Novim Zakonom se turističko zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i zemljište u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske ne daje više u koncesiju već u zakup. S obzirom da se u sklopu postupaka propisanih ovim zakonom ujedno i rješavaju imovinskopravni odnosi, odnosno utvrđuju vlasnici građevinskih čestica, te uzimajući u obzir strogo formalnu narav koncesije, zakup omogućava kvalitetnije i fleksibilnije raspolaganje, uz jednako kvalitetne mehanizme zaštite kao što bi to bilo i u slučaju koncesijskog modela.

I u slučaju koncesijskog modela i modela zakupa radi se o dvostranom obvezno-pravnom odnosu u kojem se neposredno ugovaraju svi bitni sastojci tog odnosa, što u konačnici rezultira jednakom mogućnošću kontrole takvog dvostranog pravnog akta.

Zakonom se daje mogućnost trgovačkom društvu da u bilo kojem trenutku zatraži od Republike Hrvatske prodaju dijela kampa koji je u njezinom vlasništvu. Dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske prodan će se neposredno trgovačkom društvu po procijenjenoj vrijednosti.

Važećim Zakonom su se svi prihodi od prodaje ili naknada za koncesiju, neovisno o titularu vlasništva, dijelili u omjeru 60% Fondu za razvoj turizma, 20% jedinici lokalne samouprave i 20% jedinici područne (regionalne) samouprave i svi navedeni prihodi su bili namjenska sredstva za razvoj turističke infrastrukture.

Prijedlogom zakona propisuje se da se prihod od zakupa dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ili prodaje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske dijeli na način da 30% pripada Republici Hrvatskoj, 20% jedinici lokalne samouprave, 10% jedinici područne (regionalne) samouprave i 40% Fondu za razvoj turizma. Republika Hrvatska te jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave prihode koje ostvare od zakupa ili prodaje dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske mogu koristiti sukladno članku 70. Zakona o proračunu, odnosno za kapitalne rashode države, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele trgovačkih društava te za otplate glavnice na temelju dugoročnog zaduživanja. Sredstva koja u navedenoj raspodjeli pripadnu Fondu za turizam Fond je obavezan trošiti namjenski za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove na području cijele Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o proračunu.

Navedenim rješenjem se državnim proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te Fondu za razvoj turizma omogućavaju značajno veći i predvidljivi prihodi od onih koje sada imaju.

Zakonom se nadalje propisuje obveza trgovačkog društva da, u slučaju kad se hotel i/ili turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja, nalazi na pomorskom dobru, ishoditi rješenje o promjeni granice pomorskog dobra kojim rješenjem će se granica

pomorskog dobra, iznimno, utvrditi po granici građevine prema moru ili po rubnoj granici turističkog naselja prema moru. Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru trgovačko društvo je obvezno nadležnom upravnom tijelu podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na pomorskom dobru na zahtjev. Odluku o dodjeli koncesije, u ovom slučaju, donijet će ministarstvo koje je nadležno sukladno zakonu kojim se uređuje upravljanje pomorskim dobrom te će se koncesijska naknada raspoređivati sukladno tom zakonu.

Što se tiče ostalog neprocijenjenog građevinskog zemljišta na kojem nisu izgrađeni turistički objekti, već građevine druge gospodarske namjene koje su procijenjene u temeljni kapital trgovačkog društva bez zemljišta na kojem su izgrađene, Prijedlogom zakona je predviđeno da se trgovačkom društvu prizna vlasništvo zemljišta na kojem je procijenjeni objekt izgrađen. Time će se i formirati nova katastarska čestica za navedeni objekt čime će se riješiti imovinskopravni odnosi za takve procijenjene objekte. Ukoliko zemljište oko takvih objekata nije procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva, ono je vlasništvo Republike Hrvatske, a trgovačko društvo može ishoditi upravni akt o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu procijenjene zgrade, temeljem navedenog akta formirati novu česticu te od Republike Hrvatske kupiti tako novoformiranu česticu bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj vrijednosti.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Također, provedba ovoga Zakona neće izazvati povećanje troškova jedinica lokalne samouprave.

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

PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje pojam, vrste, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je i danas uknjiženo kao društveno vlasništvo, na kojemu je društveno poduzeće imalo knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo (u daljnjem tekstu: neprocijenjeno građevinsko zemljište) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.

(2) Ovim se Zakonom uređuju imovinskopравни pravni odnosi između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na tom zemljištu, a procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva, a koji su kao titulari prava vlasništva utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), neovisno o tome kako je u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta.

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

Pojmovi

Članak 2.

Pojedini pojmovi u smislu ovog Zakona te propisa i akata koji se donose na temelju ovog Zakona imaju sljedeće značenje:

1. Neprocijenjeno građevinsko zemljište je zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je i danas uknjiženo kao društveno vlasništvo, na kojemu je knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br.21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), a na kojemu je na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94. 125/95 i 118/99) bila izgrađena građevina gospodarske namjene, neovisno od provedene uknjižbe prava vlasništva.
2. Turističko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp.

3. Ostalo građevinsko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevina gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp.
4. Hotel je građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99).
5. Turističko naselje je složena građevina, poslovno-funkcionalna cjelina građevina i zemljišta kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine“ br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99).
6. Kamp je poslovno-funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina, odnosno složena građevina kojoj je takva namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom, važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92., 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) zatečena u prostoru i u pravilu ogradom ili sličnom preprekom odvojena od susjednih nekretnina i u kojemu je trgovačko društvo obavljalo turističko ugostiteljsku djelatnost.
7. Obuhvat turističkog zemljišta je površina zemljišta određena granicama građevne čestice koja je aktom nadležnog upravnog tijela utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja i/ili granicama kampa.
8. Granica obuhvata kampa podrazumijeva prostor katastarskih čestica na kojima su izgrađene građevine u kampu, označena mjesta za kampiranje, izgrađene interne prometnice, komunalna infrastruktura te druge sastavnice kampa koje služe pružanju ugostiteljsko turističkih usluga u kampu.
9. Preostalo turističko zemljište je građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno građevnom česticom, odnosno građevnim česticama hotela, turističkog naselja ili nije obuhvaćeno granicama kampa na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) mu je utvrđena ugostiteljsko-turistička namjena.
10. Dijelovi kampa su građevine i zemljište u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovog Zakona su vlasništvo trgovačkog društva i turističko zemljište u kampu koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovog Zakona je vlasništvo Republike Hrvatske, a formirani su geodetskim elaboratom u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, sukladno odredbama ovog Zakona.

11. Trgovačko društvo je trgovačko društvo koje obavlja ugostiteljsko-turističko i/ili drugu gospodarsku djelatnost, nastalo pretvorbom društvenog poduzeća - nositelja prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) i drugim aktima te trgovačko društvo koje je nastalo statusnom promjenom tog društva ili je pravni sljednik tog društva temeljem valjanog pravnog posla, kao i trgovačko društvo kojemu je u temeljni kapital unesena građevina gospodarske namjene izgrađena na neprocijenjenom građevinskom zemljištu te trgovačko društvo čiji je osnivač trgovačko društvo koje je provelo pretvorbu sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.
12. Ministarstvo je Ministarstvo državne imovine.
13. Ministar je ministar državne imovine.

Primjena Zakona

Članak 3.

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

**II. IDENTIFIKACIJA NEPROCIJENJENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
I UREĐENJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA**

1. Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

*Vlasništvo na turističkom zemljištu na kojemu
su izgrađeni hoteli i turistička naselja*

Članak 4.

- (1) Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.
- (2) Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio katastarske čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna katastarska čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine, zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljištu tlocrtne površine ispod građevine pri čemu se položaj procijenjenog zemljišta utvrđuje tako da s građevinom i zemljištem tlocrtne površine ispod građevine čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu.
- (3) Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te koje, pored zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta, služi za redovitu uporabu tih građevina, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave.
- (4) Preostalo turističko zemljište vlasništvo je Republike Hrvatske.

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

(6) Zemljište iz stavka 1. ovog članka, zemljište iz stavka 2. ovog članka i turističko zemljište iz stavka 3. ovog članka smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19), koje s građevinom iz stavka 1. ovog članka čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelina u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona.

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

Članak 5.

(1) U smislu ovog Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu hotela čini i zemljište na kojemu su izgrađene građevine u funkciji hotela ili su na njemu smješteni ili osmišljeni trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju hotela.

(2) U smislu ovog Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu turističkog naselja čini zemljište na kojemu su izgrađene sve sastavnice turističkog naselja kao složene građevine uključujući i zemljište na kojemu su izgrađeni i/ili na kojemu su smješteni ili trajno osmišljeni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju turističkog naselja.

(3) Oblik i površina zemljišta iz stavaka 1. i 2. ovog članka kao građevna čestica, utvrđuje se rješenjem upravnog tijela nadležnog za prostorno uređenje temeljem zakona kojim se uređuju pitanja prostornog uređenja, a prema prijedlogu građevne čestice izrađenog na geodetskom situacijskom stvarnom stanju terena u položajnom i visinskom smislu na kojem se određuje oblik i veličina građevne čestice u skladu s ovim Zakonom.

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

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

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

(7) U slučaju iz stavka 6. ovog članka zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovog članka podnijet će jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva u narednom roku od 180 dana.

Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva

Članak 6.

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

(2) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovog članka izrađuje se u skladu s uvjerenjem, odnosno rješenjem Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenjem odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99) odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), u skladu s člankom 4. stavcima 1. i 2. ovog Zakona.

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

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

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

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

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

Članak 7.

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

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

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

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

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

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

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

Članak 8.

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

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

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

(4) Ugovor o zakupu iz stavka 2. ovog članka mora sadržavati odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegovog raskida.

(5) Trgovačko društvo ne može turističko zemljište iz stavka 1. ovog članka dati u podzakup, osim u slučaju ako trgovačko društvo daje (ili je već dalo) u zakup hotel i/ili turističko naselje kao tehnološku i funkcionalnu cjelinu, ali s trećom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti na turističkom zemljištu kojima se upotpunjuje turistička ponuda hotela i/ili turističkog naselja.

(6) Ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovog Zakona na zemljištu iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona temeljem akta za provedbu prostornog plana izgradilo građevinu ili ju je ozakonilo sukladno posebnom propisu kojim je uređeno pitanje ozakonjena nezakonito izgrađenih građevina, postupit će sukladno članku 6. stavku 1. ovog Zakona.

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

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

Članak 9.

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

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

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

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

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

Članak 10.

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

(2) U vrijednost predmeta prodaje neće se procijeniti građevine koje je trgovačko društvo izgradilo nakon završenog postupka pretvorbe i privatizacije temeljem akta za provedbu prostornih planova i/ili ozakonilo temeljem propisa o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama niti druga ulaganja trgovačkog društva na turističkom zemljištu.

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

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

Članak 11.

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

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

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

*Rješavanje odnosa na pomorskom dobru***Članak 12.**

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

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

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

2. Preostalo turističko zemljište*Upravljanje i raspolaganje preostalim turističkim zemljištem***Članak 13.**

(1) Preostalim turističkim zemljištem iz članka 4. stavka 4. ovog Zakona upravlja i raspolaže Ministarstvo u skladu s zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) U slučaju otuđenja ili opterećenja zemljišta iz stavka 1. ovog članka kupoprodajna cijena i/ili naknada prihod je državnog proračuna.

3. Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni kampovi*Upravnopravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp***Članak 14.**

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

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

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

(4) U smislu ovog Zakona pod prostorom kampa smatra se sve zemljište koje se na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) nalazilo u granicama kampa.

Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu

Članak 15.

(1) Suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na kampu osnovana temeljem članka 6. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10), upisana u zemljišnu knjigu ili ne, ovim se Zakonom razvrgava na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta tlocrtne površine ispod građevina kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu trgovačkog društva), a Republika Hrvatske postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu Republike Hrvatske).

(2) Neovisno o vlasničkopravnom statusu iz stavka 1. ovog članka zemljište u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02) koje s građevinama u kampu čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelina u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona.

Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa

Članak 16.

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

Prethodni postupak radi identifikacije kampa

Članak 17.

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

(2) Geodetski elaborat izrađuje se temeljem:

- geodetskog situacijskog stvarnog stanja granica obuhvata kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10)
- uvjerenja odnosno rješenja Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenja odnosno rješenja njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92,

94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00).

(3) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovog članka mora sadržavati popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa.

(4) Usklađenost geodetskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. ovog članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenih poduzeća i privatizacije trgovačkih društava, u roku od 60 dana od dana prijema urednog zahtjeva za izdavanje potvrde o usklađenosti.

Zahtjev za pokretanje upravnog postupka

Članak 18.

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

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

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

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

Donošenje rješenja o identifikaciji kampa

i utvrđivanju prava vlasništva u kampu

Članak 19.

(1) Ministarstvo će upravni postupak iz članka 16. ovog Zakona provesti u skladu sa zakonom kojim je uređen upravni postupak i donijeti rješenje kojim će utvrditi katastarske čestice koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva, katastarske čestice koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, utvrditi da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tih katastarskih čestica te dati nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu rješenja u zemljišnoj knjizi.

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

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

(4) Zemljišnoknjižni sud će na temelju rješenja iz članka 16. ovog Zakona izvršiti uknjižbu prava vlasništva u korist osoba određenih rješenjem bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane treće osobe dužne su to trpjeti.

(5) Protiv rješenja iz članka 16. ovog članka nije dopuštena žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu

Članak 20.

(1) S danom stupanja na snagu ovog Zakona trgovačko društvo ima pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Trgovačko društvo dužno je u kampu obavljati ugostiteljsko-turističku djelatnost u skladu s posebnim zakonom.

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

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

(5) Ugovor o zakupu iz stavka 3. ovog članka mora sadržavati odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegovog raskida.

(6) Trgovačko društvo ne može predmet ugovora o zakupu dati u podzakup, ali s trećom pravnom i/ili fizičkom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti kojima se upotpunjuje i/ili obogaćuje ponuda sadržaja u kampu.

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

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

Određivanje naknade za turističko zemljište u kampu

Članak 21.

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

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

(3) Početni iznos jedinične cijene zakupnine iz stavka 2. ovog članka korigira se koeficijentom ekonomske isplativosti po županijama i to:

- za kamp u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji koeficijentom 1
- za kamp u Zadarskoj i Šibensko-kninskoj županiji koeficijentom 0,9
- za kamp u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji koeficijentom 0,8
- za kamp u Ličko-senjskoj županiji, kontinentalnim županijama i na otocima koeficijentom 0,7.

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

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

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

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

Članak 22.

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

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

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

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

Rješavanje odnosa na pomorskom dobru

Članak 23.

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

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

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

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

Članak 24.

(1) Trgovačko društvo može u svako doba podnijeti zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske bez provođenja postupka javnog nadmetanja i/ili postupka javnog prikupljanja ponuda, po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom.

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

(3) U slučaju prodaje dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, u vrijednost predmeta prodaje neće se procijeniti građevine koje je trgovačko društvo izgradilo nakon završenog postupka pretvorbe i privatizacije temeljem akta za provedbu prostornih planova i/ili ozakonilo u postupku temeljem propisa o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama niti druga ulaganja trgovačkog društva u kamp.

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

Pretpostavke za provođenje postupka izvlaštenja

Članak 25.

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

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

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

*Raspodjela prihoda od turističkog zemljišta u kampu***Članak 26.**

(1) Prihodi od zakupa dijelova kampa i kupoprodajne cijene, u slučaju prodaje dijelova kampa, dijeli se na način da:

- 30% pripada Republici Hrvatskoj i uplaćuje se u Državni proračun
- 20% pripada jedinicama lokalne samouprave na čijem se području nalazi kamp
- 10% pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi kamp
- 40% uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

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

3. Ostalo građevinsko zemljište*Pravo vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu***Članak 27.**

(1) Ostalo građevinsko zemljište, odnosno građevina čija vrijednost nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), vlasništvo je Republike Hrvatske.

(2) Ostalo građevinsko zemljište, odnosno građevina čija je vrijednost je u dijelu procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno čija je vrijednost u dijelu unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva.

(3) Ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjena samo građevina trgovačko društvo vlasnik je i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

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

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

*Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu***Članak 28.**

(1) Suvlasnička zajednica iz članka 27. stavka 2. ovog Zakona razvrgava se na način propisan ovim Zakonom.

(2) Ako je zgrada koja je procijenjena ili djelomično procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, a po površini i drugim kriterijima u skladu s posebnom propisom predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio.

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

(4) Ako je zgrada koja je procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, a to zemljište po površini i drugim kriterijima u skladu s posebnom propisom je veće površine od zemljišta nužnog za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevine, procijenjenog zemljišta i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine na koje se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatske postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

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

Članak 29.

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

(2) Geodetski elaborat izrađuje se temeljem:

- uvjerenja odnosno rješenja Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenja odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) u skladu s člankom 27. ovog Zakona
- potvrde o nekretninama koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koje nisu unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00).

(3) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovog članka obvezno sadrži popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim nekretninama i popis čestica koje su formirane na neprocijenjenim nekretninama.

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

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

Članak 30.

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

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

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

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

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

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

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

Upravljanje i raspolaganje ostalim građevinskim zemljištem

Članak 31.

(1) Ostalim građevinskim zemljištem upravlja i raspolaže Ministarstvo u skladu sa zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka Ministarstvo će trgovačkom društvu na njegov zahtjev prodati dio ostalog građevinskog zemljišta ako je na njemu aktom nadležnog upravnog tijela utvrđena građevna čestica kao zemljište nužno za redovitu uporabu građevine koja je procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 125/95 i 118/99), odnosno koja je unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) bez provođenja postupka javnog natječaja i po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom.

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

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Započeti postupci za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima

Članak 32.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09), s danom stupanja na snagu ovog Zakona, obustavljaju se postupci po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije donesen izvršni upravni akt o dodjeli koncesije.

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

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

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

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

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

Članak 33.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09), s danom stupanja na snagu ovog Zakona, obustavljaju se postupci po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 21. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije donesen izvršni upravni akt o dodjeli koncesije.

(2) Rješenje o obustavi postupka donosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave kojemu je predan zahtjev za dobivanje koncesije.

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

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

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

Članak 34.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09), s danom stupanja na snagu ovog Zakona obustavljaju se postupci za donošenje rješenja temeljem članka 27. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije doneseno izvršno rješenje o utvrđivanju oblika i veličine katastarskih čestica iz članka 18., 19., 24. i 25. tog Zakona.

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

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

(4) Ako je u postupku po zahtjevu iz stavka 1. ovog članka doneseno izvršno rješenje, isto ostaje na snazi.

*Započeti postupci za donošenje rješenja o utvrđenju prava vlasništva
na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje*

Članak 35.

(1) U skladu s člankom 46. stavkom 5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09), s danom stupanja na snagu ovog Zakona obustavljaju se postupci za donošenje rješenja temeljem članka 28. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) u kojima nije doneseno izvršno rješenje.

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

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

*Način obračuna zakupnine za turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli
i turističko naselje u razdoblju do donošenja rješenja iz članka 7. ovog Zakona*

Članak 36.

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

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

(3) Ako se rješenjem iz članka 7. ovog Zakona utvrdi drugačija površina zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona u odnosu na površinu za koju je obračunavana zakupnina do dana donošenja navedenog rješenja, obračunat će se razlika zakupnine.

*Način obračuna razlike koncesijske naknade na turističkom zemljištu
na kojemu su izgrađeni hoteli i turističko naselje*

Članak 37.

1) Površina turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovog Zakona za koju se rješenjem iz članka 7. ovog Zakona utvrdi da je predmet prava vlasništva jedinice lokalne samouprave, je površina turističkog zemljišta u odnosu na koju je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije prema članku 21. stavku 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10).

(2) Jedinica lokalne samouprave obračunat će koncesijsku naknadu za zemljište iz stavka 1. ovog članka od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona i to tako što će stalni dio koncesijske naknade obračunati množenjem zauzete površine zemljišta s jediničnim iznosom cijene od 2,00 kuna/m², a promjenljivi dio primjenom sljedeće formule za izračun:

promjenljivi dio koncesijske naknade = početni iznos promjenljivog dijela puta površina zemljišta koja se daje u koncesiju puta „hot“ podijeljeno s ukupnom površinom zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost.

Početni iznos promjenljivog dijela koncesijske naknade iznosi 0,5% prihoda trgovačkog društva u hotelu i/ili turističkom naselju u protekloj godini; „hot“ je koeficijent koji iznosi 1,00 za hotele koji su otvoreni od 0-150 godišnje, 0,8 za hotele koji su otvoreni od 151-240 dana godišnje, 0,6 za hotele koji su otvoreni od 241-300 dana godišnje i 0,4 za hotele koji su otvoreni od 301-365 dana godišnje; ukupna površina zemljišta na kojoj se obavlja djelatnost predstavlja zbroj površina zemljišta koje se daje u koncesiju, zemljišta ispod građevine – zemljišta tlocrtno površine i dijela procijenjenog zemljišta na kojem je izgrađena građevina, a za koje u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica.

(3) Ako se utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta prema rješenju iz članka 7. ovog Zakona u odnosu na površinu turističkog zemljišta prema kojoj je jedinica lokalne samouprave obračunavala koncesijsku naknadu, trgovačko društvo dužno je platiti razliku, odnosno ima pravo zahtijevati povrat preplaćene koncesijske naknade.

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

Članak 38.

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

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

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

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

Članak 39.

(1) Površina zemljišta u kampu za koju se rješenjem iz članka 16. ovog Zakona utvrdi da je predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, utvrđuje se kao površina turističkog zemljišta u kampu u odnosu na koju je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije prema članku 8. stavku 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10).

(2) Koncesijska naknada iz članka 8. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) obračunat će se od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona i to tako što će stalni dio koncesijske naknade obračunati množenjem površine zemljišta iz stavka 1. ovog članka s jediničnim iznosom cijene od 3,00 kuna/m², a promjenljivi dio primjenom sljedeće formule za izračun:

kamp I puta kamp II puta 2% prihoda kampa puta zauzeti m² podijeljeno s cjelokupnom površinom kampa.

Kamp I je koeficijent opremljenosti kampa koji za kamp s pet zvjezdica iznosi 0,25, za kamp s četiri zvjezdice 0,50, za kamp s tri zvjezdice 0,75 i za kamp s dvije zvjezdice 1,00.

Kamp II je koeficijent indeksa razvijenosti grada ili općine u kojoj se kamp nalazi pa je tako koeficijent 0,5 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti I., II., III., IV., koeficijent 0,6, za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti V., koeficijent 0,7 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti VI, koeficijent 0,9 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti VII i koeficijent 1,00 za kampove u općinama ili gradovima koji imaju indeks razvijenosti VIII.

(2) Ako se rješenjem iz članka 16. ovog Zakona utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta u kampu u odnosu na površinu zemljišta prema kojoj je Ministarstvo turizma obračunavalo koncesijsku naknadu, pa time i razlika u visini obračunane koncesijske naknade, trgovačko društvo dužno je platiti razliku koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona, odnosno ima pravo zahtijevati povrat preplaćene koncesijske naknade.

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

Članak 40.

(1) Odredbe članaka 20. do 25. ovog Zakona primijenit će se i u slučaju ako je trgovačko društvo koje je temeljem članka 8. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije bilo ovlašteno podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, a propustilo je zakonski rok za podnošenje zahtjeva ili je zahtjev podnijelo nakon isteka roka uz uvjet da roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona Ministarstvu podnese zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa u kampu, u kojem slučaju je obvezno platiti

koncesijsku naknadu unazad kao da je zahtjev podnijelo u roku, a sukladno članku 39. ovog Zakona.

(2) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev u roku iz stavka 1. ovog članka Ministarstvo će po službenoj dužnosti provesti postupak propisan ovim Zakonom radi utvrđivanja dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske kojima će dalje upravljati u skladu s ovim Zakonom i propisima kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Primjena Zakona u slučaju dugogodišnjeg posjeda kampa

Članak 41.

(1) Odredbe članaka 20. do 25. ovog Zakona primijenit će se i u slučaju ako je kamp u vlasništvu Republike Hrvatske u neprekinutom mirnom posjedu treće osobe duže od pet godina, kao i u slučaju ako se kao dio kampa kojim upravlja treća osoba koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, uz uvjet da treća osoba u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona Ministarstvu podnese zahtjev za rješavanje imovinskopravnih odnosa u kampu te uz uvjet da je podmirila naknadu Republici Hrvatskoj.

(2) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev u roku iz stavka 1. ovog članka tim kampom će se dalje upravljati u skladu propisima kojima je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Primjena Zakona u slučaju kad kamp nema posjednika

Članak 42.

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

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

Primjena Zakona na ostale kampove u vlasništvu Republike Hrvatske

Članak 43.

(1) Odredbe ovog Zakona ne odnose se na trgovačko društvo kojemu je Republika Hrvatska osnivač ili je Republika Hrvatska jedan od osnivača zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili trgovačko društvo kćer navedenog društava, a koje društvo upravlja kampom u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske ili bilo kojeg akta tijela državne uprave ili ugovora sklopljenog s tim tijelom.

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

*Donošenje provedbenih propisa***Članak 44.**

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

*Prestanak važenja propisa***Članak 45.**

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju važiti:

- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (Narodne novine, broj 12/11)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11) i
- Uredba o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19.).

*Obveza provedbe naknadne procjene učinaka propisa***Članak 46.**

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

*Stupanje na snagu Zakona***Članak 47.**

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

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Ovim se člankom utvrđuje sadržaj Zakona; propisuje se da se ovim Zakonom uređuje pojam, vrste, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu i na kojemu su društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja (bez obzira jesu li ta prava bila upisana u zemljišnoj knjizi), a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94 i 125/95) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji (Narodne novine, br. 21/96, 72/98, 16/98, 73/00). Dalje se propisuje način rješavanja imovinskopravnih odnosa između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na neprocijenjenom građevinskom zemljištu, a procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva, a koji su kao titulari prava vlasništva neprocijenjenog građevinskog zemljišta i titulari prava vlasništva procijenjenih građevina izgrađenih na neprocijenjenom građevinskom zemljištu, utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10, u daljnjem tekstu: Zakon o turističkom zemljištu), neovisno o tome kako je nakon stupanja na snagu navedenih zakona u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta. Ovo stoga, što je temeljno načelo da trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća nakon pretvorbe društvenog poduzeća nije moglo steći vlasništvo nekretnine ako ona nije procijenjena u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije uz ispunjenje uvjeta iz članka 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima niti je vlasništvo na neprocijenjenom građevinskom zemljištu koje je predmet ovog Zakona mogla steći bilo koja druga osoba osim Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave uz uvjete propisane Zakonom o turističkom zemljištu. Međutim, u postupku rješavanja imovinskopravnih odnosa moguće je očekivati da će se trgovačka društva i druge pravne i/ili fizičke osobe pozivati na ranije provedenu uknjižbu prava vlasništva iako je ta uknjižba posljedica pogrešne uknjižbe prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na neprocijenjenom zemljištu, zaostalog upisa i/ili upisa na pogrešnoj pravnoj osnovi.

Uz članak 2.

Ovim se člankom propisuje sadržaj pojedinih pojmova kada se oni koriste u ovom Zakonu. Tako je propisano da pojam neprocijenjeno građevinsko zemljište podrazumijeva građevinsko zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu, na njemu je pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće, a nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo i nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, na kojemu je na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94 i 125/95) bila izgrađena građevina gospodarske namjene. Tako neprocijenjeno građevinsko zemljište, u smislu ovog Zakona, može biti turističko zemljište i ostalo građevinsko zemljište; turističko zemljište je ono neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp, a ostalo neprocijenjeno građevinsko zemljište je zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevna gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp.

Dalje se određuje pojam hotela, turističkog naselja i kampa koji su, u smislu ovog Zakona, građevina, složena građevina ili funkcionalna i tehnološka cjelina zemljišta i građevina

zatečena u prostoru turističkog zemljišta kojima je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.

Nadalje se utvrđuje sadržaj pojma obuhvat turističkog zemljišta što podrazumijeva zemljište koje je obuhvaćeno građevnom česticom hotela i turističkog naselja na kojoj su, pored hotela i sastavnica složene građevine turističkog naselja izgrađene i druge građevine koje su u funkciji osnovne djelatnosti koja se u tim građevinama odvija ili su na njemu smješteni sadržaji za potrebe gostiju ili se tim sadržajima upotpunjuje i obogaćuje turistička ponuda te zemljište koje je obuhvaćeno granicama kampa.

Utvrdjuje se pojam granica obuhvata kampa koji podrazumijeva sve katastarske čestice na kojima su izgrađene građevine u kampu, određena mjesta za kampiranje, izgrađene interne prometnice, postavljena komunalna i druga infrastruktura u funkciji kampa što sve skupa služi pružanju ugostiteljsko turističkih usluga u kampu.

Pod pojmom preostalo turističko zemljište podrazumijeva se zemljište u društvenom vlasništvu na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja, nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo i nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, koje nije obuhvaćeno građevnom česticom turističkih građevina, a na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu mu je prostornim planom bila utvrđena ugostiteljsko turistička namjena. Distinkcija pojmova turističko zemljište i preostalo turističko zemljište nužna je kao kriterij za određivanja nositelja prava vlasništva.

Isto tako, bitno je i određivanje sadržaja pojma dijelovi kampa budući da se ovim Zakonom propisuje da je kamp jedinstvena poslovno funkcionalna i prostorna cjelina građevina i zemljišta za obavljanje turističko ugostiteljske djelatnosti u kojoj cjelini je Republika Hrvatska vlasnik dijelova kampa (najčešće zemljišta) koji nisu procijenjeni u društvenom kapitalu, a trgovačko društva je vlasnik dijelova kampa (najčešće građevina) koji su procijenjeni u temeljni kapital.

Pojmom trgovačko društvo podrazumijeva pravnu osobu koja je nastala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća koje je bilo nositelj prava korištenja, upravljanja i raspolaganja neprocijenjenim građevinskim zemljištem kao i trgovačko društvo čiji je osnivač trgovačko društvo koje je provelo pretvorbu sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.

Ovim se Zakonom propisuje da će sve postupke radi identifikacije neprocijenjenog građevinskog zemljišta i rješavanja imovinskopravnih odnosa provoditi ministarstvo nadležno za upravljanje državnom imovinom pa sadržaj pojma Ministarstvo podrazumijeva navedeno tijelo, a pojam ministar podrazumijeva čelnika tog tijela.

Uz članak 3.

Ovim se člankom propisuje da će se imovinskopravni i drugi odnosi na neprocijenjenom građevinskom zemljištu rješavati na način kako je njime propisano, ali i primjenom zakona kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske budući da će tim zemljištem, u onom dijelu na kojemu trgovačko društvo nema neko stečeno pravo, upravljati sukladno odredbama zakona kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kao i općih propisa te da će se na postupke po ovom Zakonu primjenjivati i opći propisi.

Uz članak 4.

Ovim se člankom utvrđuje tko su nositelji prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja. Tako se propisuje:

da je trgovačko društvo kojemu je u vrijednost kapitala procijenjen hotel i drugi objekti u turističkom naselju, bez zemljišta, vlasnik i turističkog zemljišta ispod tih građevina (zemljište

tlocrtne površine), da je, u slučaju ako je u vrijednost kapitala trgovačkog društva pored vrijednosti građevine, procijenjena i vrijednost dijela katastarske čestice koja nije ispod procijenjene građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine, zemljišta ispod građevine (zemljište tlocrtne površine) i procijenjenog zemljišta koje se pridodaje zemljištu tlocrtne površine. U slučaju kad turističko zemljište nije procijenjeno u društvenom kapitalu, a na njemu je izgrađen hotel i turističko naselje čija vrijednost jest procijenjena, to zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave. Turističko zemljište koje nije obuhvaćeno zemljištem nužnim za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja vlasništvo je Republike Hrvatske. Utvrđivanjem titulara prava vlasništva na opisani način željela se otkloniti nejasnoća normi iz Zakona iz 2010. godine temeljem kojih se u različitim prostorno planskim situacijama nije realno mogla utvrditi granica do koje je turističko zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Nadalje, upućuje se na činjenicu da je vlasništvo trgovačkog društva na zemljištu ispod procijenjene građevine (zemljište tlocrtne površine) kao i na dijelu turističkog zemljišta koje je procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva jednako utvrđeno kao odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10). Ovom normom uspostavljeno je pravno jedinstvo nekretnine koje je kao načelo propisano Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 63/19) pa je time uz pretpostavke i dokumentaciju koja je propisana omogućen upis prava vlasništva na jedinstvenoj nekretnini (građevina sa zemljištem).

Ovim se člankom propisuje turističko zemljište koje je procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva i turističko zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja ne može biti vraćeno bivšem vlasniku u naturalnom obliku u postupcima po zahtjevima za naknadu oduzete imovine koji se vode temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02), budući da je privedeno namjeni drugačijoj od one u vrijeme oduzimanja, a stoga što su hoteli i druge građevine koje služe za obavljanje ugostiteljsko turističke djelatnosti koji su vlasništvo trgovačkog društva silom zakona odvojeni od zemljišta koje im služi za redovitu uporabu koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a zajedno čine jedinstvenu i neodvojivu funkcionalnu i tehnološku cjelinu.

Uz članak 5.

Ovim se člankom propisuje na koji način će se identificirati turističko zemljište koje pripada u vlasništvo jedinice lokalne samouprave pa se tako, određuje da je to ono zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i/ili turističkog naselja, a njegov obuhvat odredit će se rješenjem upravnog tijela koje je nadležno za prostorno uređenje koje sadrži i naredbu za izradu geodetskog elaborata radi formiranja građevne čestice kao zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja. U stavcima 1. i 2. ovog članka, određivanjem pojma zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja sugerira se da se tim zemljištem obuhvate i sve na njemu izgrađene građevine i svi drugi postojeći sadržaji koji su u funkciji hotela i turističkog naselja kao glavnih građevina ako se njima upotpunjuje turistička ponuda ili su u funkciji potreba gostiju. Dalje se propisuje da se rješenje o obuhvatu zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja izdaje na zahtjev trgovačkog društva koji će trgovačko društvo podnijeti u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, a u slučaju ako trgovačko društvo ne zatraži izdavanje rješenja to će učiniti jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva u narednom roku od 180 dana.

Uz članak 6.

Ovim se člankom propisuje da će trgovačko društvo prije podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja putem osobe ovlaštene za obavljanje geodetskih poslova izraditi geodetski elaborat kojim će se formirati posebne katastarske čestice nekretnina koje su procijenjene u društvenom kapitalu i unesene u njegov temeljni kapital. Parcelacijski elaborat će se izraditi u skladu s uvjerenjem, odnosno rješenjem Centra za restrukturiranje i prodaju (CERP) ili uvjerenjem odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji. Slijedom navedenog propisuje se obveza od CERP-a ishoditi potvrdu o usklađenost parcelacijskog elaborata s uvjerenjem, odnosno rješenjem. Izrada ovog parcelacijskog elaborata nužna je kako bi se od turističkog zemljišta odvojile građevine (sa zemljištem ispod građevine) i zemljište koji su procijenjeni u temeljni kapital trgovačkog društva i njegovo su vlasništvo. Dalje se propisuje da će u slučaju ako trgovačko društvo ne izradi parcelacijski elaborat to učiniti jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva.

Formiranjem posebnih katastarskih čestica procijenjenih građevina (sa zemljištem ispod građevine) i procijenjenog zemljišta te formiranjem posebne građevne čestice turističkog zemljišta koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja želi se postići nedvojbeno utvrđenje vlasništva trgovačkog društva na građevinama (sa zemljištem ispod građevine) i zemljištu koji su bili predmet procjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva te su uneseni u njegov temeljni kapital, (odnosno priznati u vlasništvo trgovačkog društva temeljem ovog Zakona u slučaju zemljišta ispod procijenjene građevine), obuhvat turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te obuhvat turističkog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Uz članak 7.

Ovim se člankom propisuje da će se, radi uknjižbe prava vlasništva jedinice lokalne samouprave na zemljištu koje je rješenjem upravnog tijela za prostorno uređenje utvrđeno zemljištem koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja (građevna čestica) i na preostalom turističkom zemljištu, a na zahtjev osobe koja ima pravni interes (jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo), provesti upravni postupak i donijeti upravni akt (rješenje). Upravnim aktom utvrdit će se koje čestice zemljišta (budući da su bile predmet procjene i unosa u temeljni kapital društva) su vlasništvo trgovačkog društva, da je zemljište koje je obuhvaćeno građevnom česticom utvrđenom rješenjem iz članka 5. ovog Zakona vlasništvo jedinice lokalne samouprave, a da je preostalo turističko zemljište vlasništvo Republike Hrvatske te će se dati nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na utvrđenom zemljištu u korist titulara kako je tim rješenjem određeno. Za provođenje upravnog postupka u kojemu će se donijeti navedeno rješenje kojim će se identificirati katastarske čestice turističkog zemljišta i njihovi vlasnici, ovim se Zakonom ovlašćuje Ministarstvo državne imovine. Ovim se člankom određuje daljnja ovlast Ministarstva državne imovine da u istom upravnom postupku riješi i sva prethodna pitanja koja se tiču vlasništva na predmetnom zemljištu te da u tom cilju pribavlja sve isprave temeljem kojih se nedvojbeno može utvrditi da su trgovačko društvo, jedinica lokalne samouprave i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tog zemljišta, a da su treće osobe koje su eventualno u zemljišnoj knjizi upisane kao vlasnici, dužne trpjeti upis vlasništva kako je rješenjem naloženo. Ovo stoga što je svrha i cilj donošenja ovog Zakona ubrzano rješavanje imovinskopravnih odnosa na turističkom zemljištu u korist stvarnih vlasnika tog zemljišta,

koji su kao vlasnici utvrđeni zakonom te da se osim njih nitko drugi ne može biti vlasnik. Dalje se propisuje da protiv upravnog akta koji se donese u navedenom postupku nije dopuštena žalba ali da se može pokrenuti upravni spor.

Uz članak 8.

Kako bi se trgovačkom društvu koje je vlasnik hotela i vlasnik građevina koje su sastavnica turističkog naselja osigurala nesmetano korištenje turističkog zemljišta u funkciji ponude hotela i turističkog naselja ovim se člankom propisuje da trgovačko društvo temeljem ovog Zakona ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta na rok od 50 godina te obveza jedinice lokalne samouprave da u roku od 60 dana od dana donošenja upravnog akta iz članka 7. ovog Zakona pozove trgovačko društvo da sklapanjem ugovora o zakupu formaliziraju odnos zakupodavca i zakupnika te da će se o pravu zakupa provesti uknjižba u zemljišnoj knjizi. Dalje se propisuje zabrana trgovačkom društvu sklapanja ugovora o podzakupu turističkog zemljišta budući da je svrha zakupa isključivo osiguranje uvjeta za poslovanje turističkih objekata u njegovom vlasništvu, ali se propisuje mogućnost da trgovačko društvo s trećom osobom sklopi ugovor temeljem kojeg će ta osoba obavljati pojedine djelatnosti kojima se upotpunjuje sadržaj ukupne ponude.

Dalje se propisuje način rješavanja imovinskopravnih odnosa na dijelu čestice u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ako je društvo u međuvremenu zakonito izgradilo ili ozakonilo građevinu te sudska zaštita trgovačkog društva ako to jedinica lokalne samouprave odbije.

Uz članak 9.

Ovim se člankom propisuje obveza jedinice lokalne samouprave obračunavanja zakupnine trgovačkom društvu. Iznos zakupnine određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave temeljem orijentacijskih kriterija koje će uredbom utvrditi Vlada Republike Hrvatske. Određivanjem jedinstvenih orijentacijskih kriterija za utvrđivanje jediničnog iznosa zakupnine želi se postići ujednačavanje gospodarskih uvjeta poslovanja trgovačkih društava u zatečenim imovinskopravnim uvjetima, kao posljedici pretvorbe i privatizacije društvenog vlasništva, kada je trgovačko društvo-vlasnik građevina ugostiteljsko turističke namjene izgrađenih na tuđem zemljištu. Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 30 dana od dana donošenja uredbe donijeti akt kojim će utvrditi jedinični iznos zakupnine te način i rokove plaćanja. Propisano je i ovlaštenje jedinici lokalne samouprave da, u slučaju ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanoj formi, obračunava zakupninu temeljem općih propisa, a sukladno ovom Zakonu te zahtijeva plaćanje zakupnine, a sve s obzirom na činjenicu da trgovačko društvo temeljem ovog Zakona stječe položaj zakupnika i da ugovor o zakupu sklopljen u pisanoj formi nema konstitutivni karakter.

Uz članak 10.

Ovim se člankom propisuje mogućnost trgovačkom društvu u svako doba zatražiti od jedinice lokalne samouprave kupnju turističkog zemljišta bez provođenja postupka javnog natječaja te obveza jedinice lokalne samouprave da mu omogući kupnju tog zemljišta po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti pri čemu se, kao vrijednost turističkog zemljišta, neće procjenjivati građevine koje je trgovačko društvo zakonito izgradilo nakon provedenog postupka pretvorbe i privatizacije kao i druga ulaganja trgovačkog društva u to zemljište. Propisuje se rok u kojemu jedinica lokalne samouprave treba trgovačkom društvu ponuditi sklapanje ugovora o kupoprodaji turističkog zemljišta te pravo trgovačkog društva da u slučaju ako jedinica lokalne samouprave ne ponudi sklapanje kupoprodajnog ugovora, zatražiti od nadležnog suda donošenje odluke koja će zamijeniti kupoprodajni ugovor. Propisivanjem ove norme željelo se postići sigurnost za trgovačko društvo u odnosu na turističko zemljište koje čini građevnu česticu turističkih objekata kao i mogućnost realizacije planova trgovačkog društva za razvoj i

eventualno daljnju gradnju na turističkom zemljištu. S tim u vezi propisana je i mogućnost da o zahtjevu trgovačkog društva odluči sud u slučaju ako jedinica lokalne samouprave propusti rok ili ignorira zahtjev trgovačkog društva.

Uz članak 11.

Ovim se člankom propisuje da se prihod od zakupa i/ili prodaje turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja raspoređuje na način da 40% prihoda pripada jedinici lokalne samouprave, 20% o pripada jedinici područne (regionalne) samouprave, a 40% prihoda raspoređuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno turizam.

Uredbom iz članka 9. stavka 2. ovog Zakona propisat će se svrha korištenja prihoda od zakupa i/ili prodaje ovog turističkog zemljišta koje ne može biti u suprotnosti s ovim Zakonom i Zakonom o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12 i 15/15). Prema Zakonu o proračunu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prihode koje ostvare temeljem zakupnine za turističko zemljište ili prodajom istog, sukladno obvezne su koristiti isključivo za kapitalne rashode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele u trgovačkim društvima te za otplate glavnica na temelju dugoročnih zaduženja.

Isto tako, sukladno odredbama Zakona o proračunu kojim je propisana namjena korištenja sredstava od prodaje državne imovine, sredstva koja se rasporede u Fond za turizam, obvezno se koriste za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove.

Uz članak 12.

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

Uz članak 13.

Ovim se člankom propisuje da je turističko zemljište, koje preostane izvan obuhvata rješenjem o utvrđivanju građevne čestice hotela i/ili turističkog naselja utvrđenog turističkog zemljišta koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, vlasništvo Republike Hrvatske. Budući da je Zakonom o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18) propisana nadležnost Ministarstva državne imovine za upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske ovim člankom propisuje se kako je i tom vrstom građevinskog zemljišta ovlašteno upravljati Ministarstvo državne imovine.

Uz članak 14.

Ovim se člankom propisuje da se za kampove koji su izgrađeni na turističkom zemljištu, kao predmetu uređenja ovog Zakona, smatra da su izgrađeni temeljem pravomoćne građevinske dozvole. Ovo stoga što je kamp ovim Zakonom definiran kao jedinstvena funkcionalna i tehnološka cjelina zemljišta i građevina u kojemu se obavlja turističko ugostiteljska djelatnost, kao i stoga što iz važećih posebnih propisa proizlazi kako je za izgradnju kampa potrebno ishoditi akt za provedbu prostornog plana. S obzirom na činjenicu da su svi kampovi koji su predmet uređenja ovog Zakona izgrađeni na turističkom zemljištu i kao postojeća cjelina bili su predmet pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije, osnovano se pretpostavlja da su izgrađeni temeljem dozvole za gradnju. Kako se radi o razdoblju gradnje

od prije više od 40 godina ne može sa sigurnošću očekivati dostupnost dokumentacije o gradnji pa se drži oportunistički na ovaj način urediti upravno-pravni status kampa. Budući da je u interesu Republike Hrvatske zadržati u prostoru sve kampove koji su izgrađeni na turističkom zemljištu, ovim se člankom nositeljima prostornog planiranja sugerira suzdržavanje od promijene namjene prostora na kojemu je izgrađen kamp. Stoga se propisuje da jedinica područne (regionalne) samouprave i jedinica lokalne samouprave do donošenja Državnog plana prostornog razvoja u postupcima donošenja prostornih planova kojima na prostoru kampa planira drugu namjenu treba zatražiti mišljenje Ministarstva. U slučaju ako su jedinice područne (regionalne) samouprave i jedinice lokalne samouprave već donijele planove kojima se na prostoru kampa utvrđuje druga namjena, ti planovi se od dana stupanja na snagu ovog Zakona neće primjenjivati u dijelu kojim na prostoru kampa planirana druga namjena. U slučaju ako do donošenja Državnog plana prostornog razvoja trgovačko društvo planira novu gradnju postojećem kampu koja podrazumijeva prethodno ishodenje dozvola za gradnju, smatrat će se da kamp udovoljava zahtjevima prostornog uređenja te da su ispunjene prostorno planske pretpostavke za izdavanje takvog akta.

Uz članak 15.

Ovim se člankom propisuje da se suvlasnička zajednica na kampu uspostavljena Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta ispod građevina (zemljište tlocrtne površine) kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatske postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije. Razvrgavanjem suvlasništva na navedeni način želi se pokrenuti proces utvrđivanja i uređenja odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu budući da rješenje iz Zakona o turističkom zemljištu nije zaživjelo u praksi. Razlozi tome nalaze se u činjenici velikih razmimoilaženje suvlasnika u kampu o načinu procjene vrijednosti procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa kao metode za utvrđivanje veličine suvlasničkog dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i suvlasničkog dijela kampa u vlasništvu trgovačkog društva. Iako je u međuvremenu donesen Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina svi postupci i sve metodologije procjene rezultiraju procjenom vrijednosti, a ne stvarnom vrijednošću kampa koja se realno može utvrditi samo na tržištu. Osim toga, od vremena pretvorbe i privatizacije značajan je vremenski odmak u kojemu su trgovačka društva ulagala u održavanje kampova ili investirala u nove sadržaje što dodatno doprinosi dvojbi i neslaganju oko izbora modela za utvrđivanje omjera suvlasništva u kampu, vremenskog trenutka procjene kao i kakvoće kampa kao predmeta procjene. Međutim, neovisno o činjenici što su u kampu neki njegovi dijelovi vlasništvo trgovačkog društva, a neki vlasništvo Republike Hrvatske, kamp je u naravi, i u smislu ovog Zakona, i dalje jedinstvena poslovno funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina omeđena granicama kampa i služi kao cjelina za obavljanje ugostiteljsko turističke djelatnosti te je, stoga i kao zajednica vlasnika povezana gospodarskim interesom i kao takva može funkcionirati po pravilima koja određuje ovaj Zakon. Stoga zemljište u kampu, iako je u vlasništvu Republike Hrvatske, privedeno je svrsi zbog koje je nekada izuzeto od prethodnog vlasnika i ne može biti vraćeno bivšim vlasnicima u postupku po zahtjevu podnesenom temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02).

Uz članak 16.

Ovim se člankom propisuje da će se granice obuhvata kampa te dijelovi kampa koji su procijenjeni u društvenom kapitalu i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva pa su vlasništvo trgovačkog društva kao i dijelovi kampa koji nisu procijenjeni pa su, stoga vlasništvo Republike Hrvatske, utvrditi posebnom rješenjem u upravnom postupku koji će provesti Ministarstvo državne imovine. Donošenjem rješenja u upravnom postupku osigurava se primjena načela kontradiktornosti te se strankama u postupku omogućuje zaštita njihovih prava i mogućnost ulaganja pravnih lijekova. Propisivanje nužnosti provođenja upravnog postupka i donošenja upravnog akta nužno je i zbog pravila zemljišnoknjižnog postupka za uknjižbu prava vlasništva. Za provođenje upravnog postupka i donošenje rješenja propisuje se nadležnost Ministarstva državne imovine.

Uz članak 17.

Ovim se člankom propisuje obveza trgovačkog društva, u svrhu utvrđivanja granica obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice na kampu, izraditi geodetski elaborat kojim će se u kampu formirati posebne katastarske čestice procijenjenih dijelova kampa i posebne katastarske čestice neprocijenjenih dijelova kampa. Obuhvat kampa utvrdit će se temeljem geodetske situacije stvarnog stanja granica obuhvata kampa koje su trgovačka društva predala Ministarstvu turizma uz zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, a odražavala je površinu kampa zatečenu u prostoru na dan stupanja na snagu Zakona o turističkog i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i temeljem uvjerenja, odnosno rješenja o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe koje izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (izdaje CERP temeljem članka 57. Zakona o upravljanju državnom imovinom ili druge i je već izdano od strane pravnih prednika CERP-a). Geodetski elaborat se usklađuje s navedenim dokumentima, a njegovu usklađenost potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (CERP). Sastavni dio geodetskog elaborata je popis novoformiranih katastarskih čestica u kampu na kojima će se kao vlasnik uknjižiti trgovačko društvo i popis novoformiranih katastarskih čestica u kampu na kojima će se kao vlasnik uknjižiti Republika Hrvatska.

Uz članak 18.

Ovim se člankom propisuje da je trgovačko društvo nakon izrade geodetskog elaborata u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, a u okvirima roka od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, obvezno Ministarstvu državne imovine podnijeti zahtjev za pokretanje upravnog postupka za donošenje rješenja iz članka 16. ovog Zakona, propisuje se obvezna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev te posljedice propuštanja roka za pokretanje upravnog postupka u kom slučaju će Ministarstvo taj postupak pokrenuti u ime Republike Hrvatske kao zainteresirane strane i samo, po službenoj dužnosti, pribaviti potrebnu dokumentaciju, a za troškove postupka zadužiti trgovačko društvo.

Uz članak 19.

Ovim se člankom propisuje sadržaj rješenja iz članka 16. ovog Zakona pa se tako propisuje da ono sadrži, popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampu kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, sadrži utvrđenje da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tih nekretnina te sadrži nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva na

katastarskim česticama u kampu u zemljišnoj knjizi prema popisu čestica i vlasnika. Dalje se propisuje da protiv upravnog akta koji se donese u navedenom postupku nije dopuštena žalba ali da se može pokrenuti upravni spor.

Rješenjem donesenim u upravnom postupku identificiraju se katastarske čestice bilo da su one građevine, bilo da su zemljište i potvrđuje pravo vlasništva na tim česticama stečeno temeljem zakona u korist trgovačkog društva s jedne strane i u korist Republike Hrvatske s druge strane, samo što to pravo u velikom broju slučajeva do sada nije publicirano u zemljišnoj knjizi. Razlozi za navedeno stanje su mnogostruki, a najznačajniji od njih je izostanak volje i sustavnog pristupa u provođenju složenog procesa „sređivanja“ vlasničkopravnih odnosa i stanja zemljišne knjige u Republici Hrvatsko nakon pretvorbe društvenog vlasništva te neujednačenost u postupanju pojedinih općinskih sudova u primjeni istih propisa.

Ovaj Zakon donosi se s ciljem da se trajno riješe imovinskopravni odnosi na građevinskom zemljištu uključujući i turističko zemljište u kampovima koje je u trenutku donošenja zakona temeljem koje su provedeni postupci pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije, zatečeno u režimu društvenog vlasništva i koje je koristilo društveno poduzeće u sastavu svojih namjenskih kompleksa za pružanje ugostiteljsko turističkih usluga, u naravi kampova, bez obzira je li njegovo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja bilo upisano u zemljišnoj knjizi ili ne. Budući da su dijelovi kampa koji je predmet ovog Zakona procijenjeni u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe društvenog vlasništva i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a dijelovi nisu, jedini i isključivi vlasnici kampa su trgovačko društvo i Republika Hrvatska slijedom koje činjenice i sve zemljišnoknjižne čestice u obuhvatu kampa su vlasništvo ili trgovačkog društva ili Republike Hrvatske pa tako trebaju biti upisane i u zemljišnoj knjizi.

Navedena činjenica u vezi s pravom vlasništva temelji se na propisima koji su primjenjivani u razdoblju prije privatizacije društvenog vlasništva, a kojima je bila propisana procedura izuzimanja zemljišta trećih osoba u korist društvenog vlasništva radi privođenja tog zemljišta gospodarskoj namjeni drugačijoj od dotadašnje. Tadašnje općine i gradovi koji su upravljali građevinskim zemljištem u društvenom vlasništvu na svom administrativnom području takvo zemljište su, u pravilu teretnim pravnim poslovima, prenosili na korištenje, upravljanje i raspolaganje društvenim poduzećima radi realizacije gospodarskih objekata sukladno prostornim planovima i planovima poduzeća.

Kad su u pitanju kampovi koji su izgrađeni prije pretvorbe društvenog vlasništva nedvojbeno je da su izgrađeni sukladno propisima iz tog razdoblja i da su „imovinskopravni odnosi“ na zemljištu u obuhvatu kampa riješeni na navedeni način. Društvena poduzeća su pored činjenice da su za pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja na zemljištu u društvenom vlasništvu platila naknadu, bila i obveznici plaćanja naknade za pripremu građevinskog zemljišta, te svih drugih komunalnih usluga i drugih javnih davanja. Stoga, u slučaju ako su pojedine zemljišnoknjižne čestice u obuhvatu kampa u ovom trenutku upisane u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ili fizičke osobe (kao prijašnjeg vlasnika), radi se o zaostalim upisima koji su neutemeljeni i posljedica su neprovedene uknjižbe društvenog vlasništva i prava korištenja društvenog poduzeća te su protivni i tada važećim, a i suvremenim propisima ili se radi o slučajevima nezakonitog upisa vlasništva jedinice lokalne samouprave zasnovanih na proizvoljnom i pogrešnom izboru temelja za uknjižbu. Kao još jedan i krajnji dokaz neutemeljenosti upisanih prava vlasništva na pojedinim česticama u obuhvatu kampa i argumenta za tvrdnju kako se radi o zaostalim upisima, nalazi se u odredbi članka 268. Zakona o udruženom radu kojim je propisano da „Ako je nekretnina postala društveno sredstvo bez pravne osnove njezino vraćanje može se zahtijevati u roku od 5 godina počevši od dana saznanja, a najkasnije u roku od 10 godina.“. Prema navedenoj odredbi zemljište u obuhvatu kampa čak i u slučaju ako nije proveden zakonom propisani postupak izuzimanja, definitivno je „ostalo“ u društvenom vlasništvu nakon isteka roka iz citiranog članka Zakona

o udruženom radu, a nakon toga, temeljem zakona o pretvorbi i privatizaciji samo može biti vlasništvo trgovačkog društva i Republike Hrvatske.

Stoga se ovim člankom određuje daljnja ovlast Ministarstva državne imovine da u istom upravnom postupku riješi i sva prethodna pitanja koja se tiču vlasništva na predmetnom zemljištu te da u tom cilju pribavlja sve isprave temeljem kojih se nedvojbeno može utvrditi da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici zemljišta i drugih nekretnina u kampu, a da su treće osobe koje su eventualno u zemljišnoj knjizi upisane kao vlasnici, dužne trpjeti upis vlasništva kako je rješenjem naloženo.

Uz članak 20.

Ovim se člankom propisuje da trgovačko društvo temeljem ovog Zakona ima pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske na rok od 50 godina u svrhu obavljanja turističko ugostiteljske djelatnosti koju je trgovačko društvo obvezno obavljati u kampu. Propisuje se obveza Republike Hrvatske (Ministarstva) u roku od 60 dana od dana donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu te da će se pravo zakupa uknjižiti u zemljišnoj knjizi. Dalje se propisuje zabrana trgovačkom društvu dijelove kampa koje ima u zakupu dati u podzakup za obavljanje ugostiteljsko turističke djelatnosti propisane posebnim zakonom za kamp, ali se dozvoljava s trećom osobom sklopiti ugovor radi obavljanja djelatnosti kojima se upotpunjuje ponuda u kampu (prodaja sladoleda, prodaja suvenira, pružanje usluga za zadovoljenje osobnih potreba gostiju i sl.).

Ovim se člankom dalje propisuje da će, u slučaju ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanoj formi, Ministarstvo, temeljem općih propisa, trgovačkom društvu obračunavati zakupninu u iznosu i na način utvrđen ovim Zakonom i zahtijevati plaćanje zakupnine, a sve s obzirom na činjenicu da trgovačko društvo temeljem Zakona stječe položaj zakupnika te ugovor o zakupu sklopljen u pisanoj formi nema konstitutivni karakter. U slučaju ako trgovačko društvo izričito izjavi kako ne želi u kampu obavljati ugostiteljsko turističku djelatnost i da ne želi platiti zakupninu ili ako se ogluši na pozive za plaćanje zakupnine, ovim se Zakonom utvrđuje interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva u korist Republike Hrvatske. Ministarstvo državne imovine će u tom slučaju pokrenuti postupak izvlaštenja koji će se provesti sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje sustav izvlaštenja. Ovom odredbom želi se otkloniti situacija u kojoj bi trgovačko društvo kao vlasnik dijelova kampa zbog nečinjenja onemogućilo poslovanje kampa kao funkcionalno-gospodarske cjeline što je prvi i osnovni cilj Republike Hrvatske kao vlasnika dijelova kampa.

Uz članak 21.

Ovim se člankom propisuje da je trgovačko društvo obvezno za zakupljene dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (zemljište u kampu) plaćati godišnju zakupninu.

Iznos zakupnine odredit će se uredbom koju će Vlada Republike Hrvatske se donijeti u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Uredbom će se propisati i način obračuna i način plaćanja zakupnine.

Jedinična cijena zakupnine umanjit će se za kampove koji se nalaze u manje razvijenim županijama u Republici Hrvatskoj pa će se tako: za kampove u Istarskoj i Primorskoj županiji primjenjivati jedinična cijena zakupnine u punom iznosu, u Zadarskoj i Šibensko kninskoj županiji 0,90 jedinične cijene, u Splitsko dalmatinskoj i Dubrovačko neretvanskoj 0,8 jedinične cijene, a u Ličko senjskoj i kontinentalnim županijama 0,7 jedinične cijene. Utvrđuju se daljnja stimulatívna umanjjenja cijene zakupa na način što se propisuje da će se za kampove koji se nalaze na otocima jedinična cijena zakupnine umanjiti za 10%, za kampove koji su temeljem rješenja Ministarstva turizma kategorizirani s 4 zvjezdice jedinična cijena

zakupnine umanjit će se za 5%, a za kampove koji su kategorizirani s 5 zvjezdica jedinična cijena zakupa umanjit će se za dodatnih 5%. U slučaju ako se kamp koji se nalazi na otoku kategoriziran s 4 ili 5 zvjezdica nominalni iznos umanjenja početne jedinične cijene zakupa zbrajaju se pa će se, tako za kamp koji se nalazi na otoku i kategoriziran je s 4 zvjezdice plaćati zakupnina umanjena za 15%, a za kamp koji se nalazi na otoku i kategoriziran je s 5 zvjezdica početni iznos zakupnine umanjit će se za 20%. Svrha navedene odredbe je poticanje ulaganja u kampove radi podizanja kategorije kampa, odnosno razine ugostiteljsko-turističkih usluga u kampu te radi ulaganja u ugostiteljsko-turističke sadržaje u kampovima, a posebno na otocima.

Uz članak 22.

Ovim se člankom propisuje mogućnost rješavanja imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u slučaju ako trgovačko društvo namjerava u kampu, odnosno dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske graditi nove građevine i to na način što će se u korist trgovačkog društva na novoformiranoj građevnoj čestici nove građevine u kampu, osnovati pravo građenja u korist trgovačkog društva na rok od 50 godina, a na isti način će se riješiti imovinskopravni odnosi na čestici zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske na kojoj je trgovačko društvo izgradilo građevinu u skladu s aktom za provedbu prostornih planova ili ju je ozakonilo sukladno posebnom zakonu. Dalje se propisuje kako se naknada za osnivanje prava građenja neće posebno obračunavati, odnosno bit će jednaka zakupnini koja će se obračunavati na način utvrđen ovim Zakonom. Cilj ove odredbe je omogućiti trgovačkom društvu daljnja ulaganja i izgradnju građevina u kampu na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, a da se ne naruši princip jedinstva zemljišta i na njemu izgrađene građevine.

Uz članak 23.

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

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

Uz članak 24.

Ovim se člankom propisuje mogućnost trgovačkom društvu da od Republike Hrvatske u svako doba zatraži kupnju dijelova kampa u njezinom vlasništvu bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti utvrđenoj od ovlaštenog procjenitelja izabranog u skladu s posebnim zakonom. Dalje se propisuje da se zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske podnosi Ministarstvu državne imovine koje će o zahtjevu odlučiti sukladno zakonu kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Dalje se propisuje da se u postupku procjene tržišne vrijednosti dijelova kampa kao predmeta prodaje u vrijednost neće procjenjivati građevine koje je trgovačko društvo zakonito izgradilo nakon provedenog postupka pretvorbe i privatizacije kao i druga ulaganja trgovačkog društva u kamp. Također se propisuje da će se o zahtjevu trgovačkog društva za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske odlučivati samo ako se zahtjev odnosi na sve dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske čime se želi onemogućiti parcijalno raspolaganje dijelovima kampa te ako je trgovačko

društvo izmirilo sve obveze temeljem ugovora o zakupu kao i naknadu koju je bilo obvezno plaćati do dana stupanja na snagu ovog Zakona uključujući i razlike naknade utvrđena i ovim Zakonom.

Uz članak 25.

Ovim se člankom propisuje (zakonom utvrđen) interes Republike Hrvatske za izvlaštenje dijelova kampa u vlasništvu trgovačkog društva i nadležnost Ministarstvu za pokretanje postupka izvlaštenja u slučaju ako se ugovor o zakupu dijelova kampa s trgovačkim društvom raskine iz bilo kojeg razloga, a trgovačko društvo ne podnese zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ili odustane od sklapanja kupoprodajnog ugovora ili u slučaju kad ugovor o zakupu nije sklopljen u pisanom obliku, a trgovačko društvo odbije plaćati zakupninu ili izjavi kako se ne želi koristiti svojim pravnim položajem zakupnika ili se iz njegovog ponašanja to nedvojbeno zaključi ili ako prestane s obavljanjem turističko-ugostiteljske djelatnosti u kampu. Drži se kako je oportuno da Republika Hrvatska u postupku izvlaštenja stekne u vlasništvo cijeli kamp. Propisivanjem ove norme želi se onemogućiti trgovačko društvo da proizvoljno odlučuje o kontinuitetu obavljanja turističko-ugostiteljske djelatnosti u kampu, odnosno želi ga se onemogućiti da tu djelatnost u određenom trenutku prekine i takvo stanje održava. Budući da su dijelovi tog kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, Republika Hrvatska je zainteresirana da se ugostiteljsko turistička djelatnost u kampu obavlja bez prekida, kako zbog kontinuiteta ugostiteljsko turističke ponude tako i zbog prihoda Državnog proračuna koji se time ostvaruju.

Ministarstvo državne imovine ovlašteno je ovim člankom provesti postupak javnog natječaja radi sklapanja ugovora o zakupu dijelova kampa u kom slučaju se početni iznos zakupnine određuje u visini zakupnine iz članka 21. stavka 1. ovog Zakona, ili postupak javnog natječaja radi sklapanja ugovora o kupoprodaji u kom slučaju se početni iznos kupoprodajne cijene dijelova kampa utvrđuje u skladu sa Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

Uz članak 26.

Ovim se člankom propisuje da se prihod od zakupa i/ili prodaje dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske raspoređuje na način da Republici hrvatskoj pripada 30% prihoda koji se uplaćuju u Državni proračun, jedinici lokalne samouprave pripada 20% o prihoda, jedinici područne (regionalne) samouprave pripada 10% prihoda, a 40% prihoda raspoređuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam. Uredbom iz članka 21. ovog Zakona propisat će se svrha korištenja prihoda od zakupa i/ili prodaje ovog turističkog zemljišta koje ne može biti u suprotnosti s ovim Zakonom i Zakonom o proračunu. Prihod koji temeljem ove raspodjele ostvari Fond za turizam obvezno se koristi za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove u skladu s odredbama Zakona o proračunu kojim je propisana namjena korištenja sredstava od prodaje državne imovine. Što se tiče prihoda koje jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ostvare temeljem zakupnine za turističko zemljište u kampovima ili prodajom istog, obvezne su s tim sredstvima postupati sukladno Zakonu o proračunu i koristiti ih isključivo za kapitalne rashode jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za ulaganja u dionice i udjele u trgovačkim društvima te za otplate glavnica na temelju dugoročnih zaduženja.

Uz članak 27.

Ovim se člankom određuju titulari prava vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu i to tako da se određuje: da je ostalo građevinsko zemljište, odnosno građevina koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku privatizacije i nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva, vlasništvo Republike Hrvatske; da je građevinsko zemljište, odnosno građevina čija je vrijednost u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku

pretvorbe u suvlasništvu između Republike Hrvatske i trgovačkog društva; da je trgovačko društvo kojemu je u temeljni kapital unesena samo građevina ili dio građevine, vlasnik i zemljišta ispod građevine ili razmjerne površine zemljišta ispod građevine. U tom članku se ustvrđuje kako su titulari prava vlasništva utvrđeni prema odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

Uz članak 28.

Ovim se člankom propisuje da se suvlasničke zajednice između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na ostalom građevinskom zemljištu razvrgava na način kako je ovim Zakonom dalje propisano; u slučaju ako je suvlasnička zajednica između njih uspostavljena temeljem činjenice da je zgrada koja je djelomično unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na čestici zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, a ta čestica čini zemljište nužno za redovitu uporabu te suvlasnička zajednica razvrgnut će se isključivo isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio pri čemu će se vrijednost tog suvlasničkog dijela utvrditi procjenom njegove tržišne vrijednosti. U slučaju ako je zgrada koja je procijenjena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje je ovim Zakonom određeno da je u vlasništvu Republike Hrvatske, a to zemljište je po površini znatno veće od zemljišta nužnog za redovitu uporabu zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se tako što trgovačko društvo postaje vlasnik procijenjene građevine, zemljišta ispod procijenjene građevine (zemljište tlocrtne površine) i procijenjenog zemljišta koje se pridodaje zemljištu tlocrtne površine, a Republika Hrvatska postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

Uz članak 29.

Ovim se člankom propisuje obveza trgovačkog društva, u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na ostalom građevinskom zemljištu, izraditi geodetski elaborat kojim će se formirati posebne katastarske čestice procijenjenih zgrada i ostalog građevinskog zemljišta i posebne katastarske čestice neprocijenjenog ostalog građevinskog zemljišta. Parcelacijski elaborat se usklađuje s uvjerenjem o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe i potvrdom o nekretninama koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala koje isprave izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije temeljem članaka 56. i 57. Zakona o upravljanju državnom imovinom. Usklađenost parcelacijskog elaborata s navedenim dokumentima potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije. Sastavni dio parcelacijskog elaborata je popis novoformiranih katastarskih čestica i njihovih vlasnika. Na temelju uvjerenja, potvrde i parcelacijskog elaborata, Ministarstvo državne imovine izdat će tabularnu ispravu temeljem kojih će se u zemljišnoj knjizi izvršiti uknjižba prava u korist Republike Hrvatske i u korist trgovačkog društva.

Uz članak 30.

Ovim se člankom propisuje da će trgovačko društvo, u narednom roku od 60 dana nakon izrade geodetskog elaborata iz članka 28. ovog Zakona, Ministarstvu državne imovine podnijeti zahtjev za pokretanje upravnog postupka za donošenje rješenja kojim će se utvrditi katastarske čestice ostalog građevinskog zemljišta koje su vlasništvo trgovačkog društva i katastarske čestice ostalog građevinskog zemljišta koje su vlasništvo Republike Hrvatske, propisuje se obvezna dokumentacija koja se prilaže uz zahtjev te posljedice propuštanja roka za pokretanje upravnog postupka u kom slučaju će Ministarstvo taj postupak pokrenuti u ime Republike Hrvatske kao zainteresirane strane i samo, po službenoj dužnosti, pribaviti potrebnu dokumentaciju, a za troškove postupka zadužiti trgovačko društvo.

Uz članak 31.

Ovim se člankom propisuje kako ostalim građevinskim zemljištem za koje je ovim Zakonom propisano da je u vlasništvu Republike Hrvatske, upravlja i raspolaže Ministarstvo državne imovine u skladu sa zakonom kojim je uređena materija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Kao iznimka od načina upravljanja i raspolaganja ovim zemljištem u skladu s posebnim propisom, ovim se člankom propisuje mogućnost prodaje građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske trgovačkom društvu po tržišnoj cijeni i bez provođenja postupka javnog natječaja u slučaju ako je na tom zemljištu utvrđena građevna čestica kao zemljište nužno za redovitu uporabu građevine gospodarske namjene u vlasništvu trgovačkog društva. Opseg zemljišta za redovitu uporabu građevine gospodarske namjene kao predmeta kupnje utvrđuje se rješenjem nadležnog upravnog tijela za prostorno uređenje koje će to tijelo izdati na zahtjev trgovačkog društva. Sredstva ostvarena prodajom takvog zemljišta prihod su Državnog proračuna.

Uz članak 32.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog Zakona obustavljaju svi postupci u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim tijelima po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 8. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, da rješenja o obustavi postupka donosi Ministarstvo turizma te da se nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima predaje Ministarstvu državne imovine s obzirom na činjenicu da je uporabljiva i potrebna u postupcima koje će temeljem ovog Zakona provoditi Ministarstvo državne imovine, a naročito dokumentaciju temeljem koje se utvrđuje obuhvat kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije budući da je ta dokumentacija ovom Zakonom utvrđena relevantnom u upravnom postupku koju će se provoditi.

U slučaju ako je po zahtjevu iz članka 8., a temeljem članka 14. stavka 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije sklopljen ugovor o koncesiji isti će ostati na snazi do isteka roka u iz tog ugovora.

Uz članak 33.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog Zakona obustavljaju svi postupci u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim tijelima po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 19. stavka 1. i članka 21. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, da rješenja o obustavi postupka donosi nadležno upravno tijelo jedinice lokalne samouprave kojemu je predan zahtjev za dodjelu koncesije. Nadležno upravno tijelo će nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima vratiti podnositelju, a postupak za rješavanje imovinskopravni odnosa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja vodit će se ispočetka sukladno ovom Zakonu. Eventualno sklopljeni ugovori o dodjeli koncesije ostat će na snazi do isteka roka u iz tog ugovora.

Uz članak 34.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog Zakona obustavljaju svi postupci za donošenje rješenja temeljem članka 27. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred nadležnim upravnim tijelima za prostorno uređenje i gradnju te radi izdavanja rješenja iz članaka 18., 19., 24. i 25. navedenog Zakona. Rješenje o obustavi

postupka donosi nadležno upravno tijelo kojemu je predan zahtjev. Nadležno upravno tijelo će nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima vratiti podnositelju, a postupak za utvrđivanje građevne čestice provest će se iznova sukladno odredbama ovog Zakona. Eventualno doneseno izvršno rješenje sije ostat će na snazi.

Uz članak 35.

Ovim se člankom propisuje da se stupanjem na snagu ovog Zakona obustavljaju svi postupci za donošenje rješenja temeljem članka 28. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije u kojima nije doneseno izvršno rješenje, a vode se pred upravnim tijelima nadležnim za imovinskopravne odnose. Rješenje o obustavi postupka donosi upravno tijelo nadležno za imovinskopravne odnose kojemu je predan zahtjev. Nadležno upravno tijelo će nakon izvršnosti rješenja o obustavi postupka dokumentacija u tim predmetima dostaviti Ministarstvu državne imovine, a postupak za utvrđivanje prava vlasništva provodit će se temeljem ovog Zakona.

Uz članak 36.

Ovim se člankom propisuje da će jedinica lokalne samouprave od dana stupanja na snagu ovog Zakona obračunavati zakupninu za turističko zemljište u svom vlasništvu, a budući da u tom trenutku, sve do donošenja rješenja iz članka 7. ovog Zakona, neće biti poznata površina tog zemljišta, zakupnina će se obračunavati prema površini zemljišta koje je bilo predmet koncesije. Zakupnina će se obračunavati po jediničnom iznosu zakupnine koji će utvrditi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Ako se temeljem rješenja iz članka 7. ovog Zakona utvrdi različita površina zemljišta u odnosu na površinu za koju je obračunavana zakupnina do dana donošenja tog rješenja, jedinica lokalne samouprave obračunat će razliku. Trgovačko društvo dužno je platiti razliku ili ima pravo potraživati više uplaćenu zakupninu.

Uz članak 37.

U članku 24. Uredbe o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11) propisana je obveza trgovačkog društva plaćati koncesijsku naknadu od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije za ukupnu površinu zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne koje je predmet koncesije. Budući da površina zemljišta koje je predmet koncesije nije utvrđena aktom koji je propisan Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 12/11) već će se utvrditi tek donošenjem rješenja iz članka 7. ovog Zakona ovim se člankom propisuje način obračuna i obveza plaćanja razlike koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za koncesiju do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Ovim se člankom dalje propisuje da će se koncesijska naknada za ukupnu površinu zemljišta koje će se utvrditi rješenjem iz članka 7. obračunati prema formuli koja je preuzeta iz članaka 11. i 12. Uredbe o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11). Ako se tim obračunom utvrdi razlika koncesijske naknade društvo ju je obvezno platiti ili potraživati razliku ako je istu preplatio.

Uz članak 38.

Ovim se člankom propisuje da će se od dana stupanja na snagu ovog Zakona do donošenja rješenja iz članka 16. ovog Zakona obračunavati zakupnina za turističko zemljište u

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

Uz članak 39.

U članku 19. Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19) propisana je obveza trgovačkog društva plaćati koncesijsku naknadu za suvlasnički dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije te da je društvo obvezno po završetku postupka dodjele koncesije platiti doplatiti razliku koncesijske naknade. Budući da sukladno Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, br. 12/11) Republike Hrvatske i trgovačkog društva nije sklopljen sporazum kojim je utvrđena veličina suvlasničkih omjera po pa time ni suvlasnički dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske kao predmet koncesije ovim se člankom propisuje obveza obračuna razlike koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za koncesiju do dana stupanja na snagu ovog Zakona, a za površinu zemljišta koja će se utvrditi rješenjem iz članka 16. ovog Zakona. Koncesijska naknada obračunat će se na način propisan člancima 8. i 9. Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19) čije odredbe su preuzete u ovaj članak. Ako se tim obračunom utvrdi razlika koncesijske naknade društvo ju je obvezno platiti ili potraživati razliku ako je ista obračunata za veću površinu zemljišta od one koja je utvrđena rješenjem iz članka 16. ovog Zakona.

Uz članak 40.

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 20. do 25. ovog Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkih društava koja su temeljem Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije bila ovlaštena podnijeti zahtjev za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima, a taj zahtjev nisu podnijela ili su ga podnijeli nakon isteka Zakonom utvrđenog roka. Tim trgovačkim društvima omogućit će se novi rok od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona za podnošenje zahtjeva za sklapanje ugovora o zakupu ili kupnji dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske te će se, nastavno na taj zahtjev, provesti prethodni postupci identifikacije kampa, utvrđivanja procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa i vlasnika propisani ovim Zakonom. Međutim, u slučaju ako opisana trgovačka društva propuste i novo dodijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak identifikacije vlasništva Republike Hrvatske u tim kampovima, a zatim tom imovinom upravljati u skladu s ovom i Zakonom o upravljanju državnom imovinom kao osnovnim zakonom kojim se regulira općenito upravljanje državnom imovinom.

Uz članak 41.

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 20. do 25. ovog Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinskopravnih odnosa s trećim osobama koje su u posjedu kampa koji je u cijelosti u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u kampovima koji nisu bili predmet pretvorbe društvenog vlasništva po Zakonu o pretvorbi društvenog vlasništva već ih je Republika Hrvatska stekla u vlasništvo temeljen drugog propisa. Ti kampovi su u pravilu u dugogodišnjem mirnom posjedu osoba temeljem pravnog posla sklopljenog s nevladnikom (Hrvatske šume d.o.o., pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska i sl). Uvjet za

primjenu navedenih odredbi je da je posjednik kampa u neprekinutom mirnom posjedu kampa duže od pet godina i ako je za to vrijeme Republici Hrvatskoj ili ovlašteniku Republike Hrvatske uredno plaćao naknadu za korištenje kampa. Iste odredbe primijenit će se i u slučaju ako se kao dio kampa koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem pravnog posla sklopljenog s nevladnikom, ili je u dugogodišnjem posjedu zemljišta bez pravne osnove uz uvjet da je Republici Hrvatskoj platila naknadu za razdoblje od pet godina unatrag od dana stupanja na snagu ovog Zakona te da u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona podnesu odgovarajući zahtjev sukladno odredbama ovog Zakona. U slučaju ako propuste dodijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom.

Uz članak 42.

Ovim se člankom propisuje način postupanja Ministarstva u slučaju ako se utvrdi da je na dan stupanja na snagu ovog Zakona postojao kamp koji je u vlasništvu Republike Hrvatske ili se vlasništvo Republike Hrvatske predmnijeva, ili je Republika Hrvatska posebnim zakonom ovlaštena upravljati tom nekretninom, a koji nije ni u čijem posjedu i nije u funkciji. Tako se propisuje da će Ministarstvo takve kampove ponuditi u zakup u postupku javnog natječaja po početnoj jediničnoj cijeni zakupa po m² u iznosu koji je u članku 21. stavku 1. ovog Zakona utvrđen kao jedinični iznos zakupnine po m² zemljišta odnosno dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske. Cilj propisivanja ove odredbe je osiguranje jednakih početnih uvjeta za zakupnike kampova koji su zatečeni u prostoru i vlasništvo su Republike Hrvatske temeljem raznih zakona kojima su uređivana pitanja pretvorbe društvenog vlasništva (npr. Zakon o šumama) ili postupka razdruživanja.

Uz članak 43.

Ovim se člankom propisuje kako trgovačka društva kojima je Republika Hrvatska osnivač ili je Republika Hrvatska jedan od osnivača zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ili trgovačka društva kćeri navedenih društava, kojima su temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske ili bilo kojeg drugog akta središnjeg tijela državne uprave ili ugovora sklopljenog s tim tijelom, predani na upravljanje pojedini kampovi u vlasništvu Republike Hrvatske nemaju prava propisana ovim Zakonom čak i u slučaju kada izravno u kampu obavljaju turističko-ugostiteljske djelatnost. Ta društva će biti obvezna vratiti kamp na upravljanje Ministarstvu državne imovine u trenutku kada se to od njih zatraži

Uz članak 44.

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

Uz članak 45.

Ovim se člankom propisuje kako stupanjem na snagu ovog Zakona prestaje važiti Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Narodne novine, broj 92/10) te uredbe koje su donesene temeljem tog Zakona i to:

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (Narodne novine, broj 12/11),

Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije

na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (Narodne novine, broj 12/11),

Uredba o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 12/11, 145/12 i 55/19.).

Uz članak 46.

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

Uz članak 47.

Ovim se člankom propisuje trenutak stupanja na snagu ovog Zakona.

PRILOG Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Nacrt prijedloga zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo državne imovine
Svrha dokumenta	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću
Datum dokumenta	13. kolovoza 2019.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvješće
Naziv nacrt zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	-
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt	Ministarstvo državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrt?	-
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Da, bio je objavljen od 14. lipnja do 15. srpnja 2019. godine, na aplikaciji e-savjetovanja. Savjetovanje je trajalo 30 dana.
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Tijekom internetske rasprave zaprimljen je 101 komentar. Podaci o podnositeljima komentara dostupni su u tablici Izvješće o provedenom savjetovanju
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI Primjedbe koje su prihvaćene Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	Objedinjene primjedbe/prijedlozi sudionika na Nacrt prijedloga Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, te obrazloženja predlagatelja o prihvaćanju/neprihvatanju istih nalazi se u tablici Izvješće o provedenom savjetovanju koji čini prilog ovog Obrasca izvješća o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću. Oba dokumenta su objavljena na aplikaciji esavjetovanje.gov.hr.
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove.

Izvešće o provedenom savjetovanju - Prijedlog zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p>Maja Belušić PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU Primjedbe Grada Novigrada - Cittanova: 1. Prijedlogom Zakona se derogira značaj turističkog zemljišta i uvodi se raspolaganje istim protivno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Postojeći Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10.) u članku 4. propisuje da je 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 njezinu posebnu zaštitu. Ovim prijedlogom Zakona se taj značaj ukida. Prijedlog Zakona ne samo da ne definira turističko zemljište kao dobro od interesa Republike Hrvatske već predviđa obveznu prodaju turističkog zemljišta bez provedbe javnog natječaja na zahtjev trgovačkog društva. Time jedinice lokalne samouprave (članak 10. prijedloga Zakona) i Republika Hrvatska (članak 13. stavak 2. i članak 24. prijedloga Zakona) gube autonomiju odlučivanja pri raspolaganju nekretninama u svom vlasništvu čime su im ukinuta osnovna prava kao vlasnika i to u vrlo širokom opsegu (obveza prodaje praktički svog turističkog zemljišta u slučaju postavljanja takvog zahtjeva od strane turističkog društva). Također, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u članku 391. propisuje da su ništetni ugovori koje jedinice lokalne samouprave sklapaju bez provedbe javnog natječaja, osim u iznimnim slučajevima propisanim zakonom. Predmetni prijedlog Zakona s druge strane, a protivno navedenoj odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, predviđa prodaju cjelokupnog turističkog zemljišta bez provedbe javnog natječaja. Smatramo da je potrebno izmijeniti cijelo polazište prijedloga Zakona i zaštititi turističko zemljište kao dobro od posebnog interesa Republike Hrvatske. 2. Prijedlog zakona ne rješava postojeće</p>	<p>Nije prihvaćen 1. Ne prihvaća se prijedlog da se Zakonom propiše kako je turističko zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Pored turističkog zemljišta koje je bilo predmet pretvorbe i privatizacije u Republici Hrvatskoj svaka jedinica lokalne samouprave prostornim planom je odredila građevinsko zemljište turističke namjene koje niti jednim propisom nije označeno kao dobro od interesa za RH. Turističko zemljište iz ovog Zakona nije nužno zemljište kojemu je prostornim planom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10, u daljnje tekstu Zakon o turističkom zemljištu), niti u ovom trenutku utvrđena turistička namjena već ga kao turističko određuje činjenica što je u režimu društvenog vlasništva na njemu izgrađeni objekti turističke namjene (kampovi) ili predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu hotela, turističkih naselja i pratećih sadržaja koji su u funkciji ti građevina i stoga je bilo na upravljanju, korištenju i raspolaganju društvenih poduzeća koja su se bavila turističkom djelatnošću te je kao takvo opisano u elaboratima procjene vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva. Budući da su građevine turističke namjene u postupku pretvorbe društvenog vlasništva procijenjene u vrijednost društvenog kapitala, a zatim su u postupku privatizacije unesene u temeljni kapital trgovačkih društava, to zemljište čini tehnološku cjelinu s objektima pa je nužno trgovačkim društvima–vlasnicima građevina omogućiti da ga steknu u vlasništvo i da im se na taj način omogući daljnji razvoj. Poduzetnička sloboda je načelo koje je propisano Ustavom Republike Hrvatske kao i obveza države da svim poduzetnicima osiguraju jednake uvjete što u ovom slučaju podrazumijeva pravo na dostupnost zemljišta na kojemu su izgrađene građevine koje su njihovo vlasništvo i temelj njihove gospodarske aktivnosti.</p>

<p>sporove, već stvara nove Osnovni problem postojećeg Zakona je bila njegova neprovedivost i to zbog niza sporova koje je prouzrokovao između Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave, te nedostatak kriterija i uvjeta za formiranje parcela u upravnom postupku. Upravo sporovi između RH i JLS su blokirali dodjelu koncesija trgovačkim društvima čime su blokirane pojedine investicije. Prijedlog zakona ne samo da ne regulira način rješavanja postojećih sporova proizašlih iz postojećeg Zakona, već stvara nove sporove između RH i JLS. Potrebno je u prijedlogu Zakona predvidjeti načine za rješavanje postojećih sporova, te uvažiti postojeće vlasništvo jedinica lokalne samouprave te time spriječiti daljnje sporove.</p> <p>3. raspodjela prihoda od prodaje i zakupa Prijedlog Zakona predviđa sljedeću raspodjelu prihoda od prodaje i zakupa: a) turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja – vlasništvo JLS, raspodjela novaca od prodaje i zakupa ide po ključu: - 60% pripada jedinici lokalne samouprave i uplaćuje se u njezin proračun, - 20% pripada jedinici područne (regionalne) samouprave - 20% uplaćuje se u Fond za turizam, b) Preostalo turističko zemljište (sve što nije obuhvaćeno građevnom česticom hotela, turističkog naselja ili granicama kampa a na kojem je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja) - prihod državnog proračuna c) Zemljište u kampu – vlasništvo RH, raspodjela novaca od prodaje i zakupa ide po ključu: - 50% pripada Republici Hrvatskoj i uplaćuje se u Državni proračun, - 20% pripada jedinicama lokalne samouprave na čijem se području nalazi kamp, - 15% pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem se području nalazi kamp, - 15% uplaćuje se u Fond za turizam d) Ostalo građevinsko zemljište – vlasništvo RH - prihod državnog proračuna Iz naprijed navedenog razvidno je da Republici Hrvatskoj pripada gotovo čitavo turističko zemljište te ostalo građevinsko zemljište u potpunosti. Sukladno navedenoj centraliziranoj raspodjeli vlasništva i većina prihoda pripada državi, dok jedinicama lokalne samouprave se umanjuju i prihodi od prodaje i zakupa zemljište koje pripada njima u vlasništvo. Predlaže se ravnomjernija raspodjela prihoda između lokalne razine i države.</p>	<p>Stoga se čini opravdanim propisati ograničenje vlasničkih prava (koja su također zaštićena Ustavom Republike Hrvatske) u korist gospodarskog napretka tim više što se rezultati gospodarskog napretka uočavaju prvenstveno na području lokalne i područne (regionalne) samouprave. Stoga se ovim Zakonom propisuje iznimka od pravila iz Članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koja mogućnost je tom odredbom i propisana. 2. Pravo na podnošenje tužbe radi zaštite svojih prava je također ustavna kategorija. Sudovi, kao tijela neovisna od zakonodavne i izvršne vlasti postupaju u skladu s Ustavom i posebnim propisima te se stoga ovim Zakonom ne može propisati način rješavanja tekućih sporova niti se mogu spriječiti novi. S druge strane, stranke u parnici u svako doba parnicu okončati međusobnim sporazumom. 3. Predloženi način raspodjele je u korist jedinice lokalne samouprave budući da je postotak sudjelovanja u prihodima od zakupa ili prodaje zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja s 20% povećan na 60%, bez ograničenja u namjeni sredstava, a postotak sudjelovanja prihodima od turističkog zemljišta u kampovima za JLS je ostao na istoj razini.</p>
<p>2 Hrvatska udruga turizma PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU Članice Hrvatske udruge turizma (HUT) pozdravljaju konačno donošenje novog</p>	<p>Primljeno na znanje Mišljenje načelno, primjedbe načelne i afirmativne i kao takve primljene na znanje za daljnji rad.</p>

<p>zakona i većinu predloženih rješenja uz nekoliko prijedloga za unaprjeđenje normativnih odredbi te uz stav turističkog sektora da naknada za zakup bude jedan euro s ciljem poticanja investicija. Nacrt novog zakona predstavlja hrabar i odlučan iskorak u nastojanju da se pitanje upravljanja turističkim zemljištem riješi te u prvom redu pozdravljamo: - jasno definiranje turističkih zemljišta, hotela, turističkog naselja, kampa i drugih bitnih pojmova; - odabir instituta zakupa kao načina korištenja turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave odnosno Republike Hrvatske; - mogućnost kupnje zemljišta; - ambiciju da se učine jasnim kriteriji za utvrđivanje granica turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave odnosno zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja; - priznanje prava vlasništva trgovačkih društava na zemljištu na kojem su sagrađeni objekti kampa te kriteriji za razvrgnuće suvlasničke zajednice u kampu; - mehanizam usklađivanja visine zakupnine prema visini ulaganja u turističke objekte odnosno kategoriji ugostiteljskog objekta; - koncentriranje poslova vezanih za razgraničenje prava vlasništva i upis prava vlasništva uz jedan organ državne uprave (Ministarstvo državne uprave). Pritom postoji i potreba da se pojedina rješenja u nacrtu novog zakona dorade i unaprijede što jest svrha javnog savjetovanja o novom propisu. U nastavku izdvajamo najvažnije potrebe za izmjenom i/ili dopunom dijela nacrta prijedloga Zakona kako bi se: - utvrdio položaj osoba upisanih kao vlasnika dijelova turističkog zemljišta koje su nekretnine stekli nakon 1. siječnja 2017. godine; - jasno definirao način razgraničenja vlasništva kod zemljišno knjižnih čestica koje su samo dijelom svoje površine uključene u pretvorbu i privatizaciju (još uvijek nije jasno što sve ulazi u građevinsku česticu-parkirališta, teniski tereni i sl.); - osigurao održiv i ekonomičan postupak formiranja građevnih čestica u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne samouprave i trgovačkog društva (tko i koliko); - definirale vrste isprava koje Ministarstvo izdaje za potrebe upisa nekretnina u zemljišne knjige; - šire uvažila dosadašnja ulaganja u turističko zemljište kao kriterija za određivanje zakupnine; - detaljno uredila prava građenja na turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave odnosno Republike Hrvatske; - postupak dodjele i upisa koncesije na pomorskom dobru; - utvrdio jasan kriterij prodaje i procedure otkupa turističkog zemljišta Republike Hrvatske u kampovima trgovačkom</p>	
---	--

	društvu; - omogućilo priznavanje prava iz zakona trećim osobama (npr. da zakupni odnos vrijedi i za tvrtke kćeri). - razmotrila mogućnost niže cijene naknade za zakup za koju držimo da je previsoka i trebala bi biti u visini kunske protuvrijednosti od jednog Eura (7,4kn /m2)	
3	<p>Kamp Odmoree PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU</p> <p>Smatramo da nije pravedno sve zemljište staviti u istu kategoriju, a time i pod istu cijenu. Npr. mi bi tim prijedlogom plaćali istu cijenu kao neki kamp uz more recimo u Rovinju iako smo udaljeni 1500 metara od mora. Trebalo bi u izračun uvrstiti koeficijente koji bi bar djelomično izjednačili svih, kao što su indeks razvjenosti grada/općine, udaljenost od mora/da li kamo ima izlaz na more, vlastita ulaganja u kamp, dosadašnji broj godina zakupa..</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
4	<p>Arsen Mujagić PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU, I.USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA</p> <p>Prijedlog zakona je samo nešto poboljšana verzija važećeg Zakona o turističkom zemljištu ali sa neriješenim sistemskim problemom barem u dijelu koji se odnosi na kampove. Razlika važećeg zakona i prijedloga zakona jest u tome što kriterij za određivanje neprocjenjenog zemljišta koje je predmet zakona više nije stanje prostorno planske dokumentacije na dan stupanja na snagu zakona već je to sad postavljena ograda ili slična prepreka postavljena na dan 1.8.2010. g. odnosno na dan stupanja na snagu važećeg zakona. Ako Zakon iz 2010. nije zaživio zbog nedostataka kriterija koji su potrebni za procjenu objekata i zemljišta isti nedostatak nije riješio ni ovaj prijedlog. Ključni kriterij u prijedloga zakona kod kampova - obuhvat odnosno granice kampa- je umjesto stanja prostorno planske dokumentacije na dan 1.8.2010. g., sada je to postavljena ograda ili slična zapreka na isti dan 1.8.2010. Naravno takav nejasan, teško dokaziv, nestabilan a ponegdje i nepostojeći kriterij, odnosno takav amorfn kriterij ne bi smio biti temelj na kojem se zasniva zakon. Takav koncept podsjeća na koncept „Manifest destiny“ iz sredine 19. stoljeća u SAD-u. Drugi ključni problem ovog prijedloga kao i važećeg zakona je pogrešna i neživotna pretpostavaka da se unutar „ograda kampa“ nalazi samo vlasništvo TD i Republike Hrvatske. Takvom odredbom, iz članka 1., se previđa da unutar</p>	<p>Primljeno na znanje Ne prihvaća se prijedlog za brisanje članka 19. stavka 2. Nacrta prijedloga zakona budući da se kampovi koji su bili predmet procjene u vrijednost društvenog kapitala izgrađeni na zemljištu u društvenom vlasništvu i da su društvena poduzeća bili nositelji prava korištenja, upravljanja i raspolaganja bez obzira je li to pravo bilo upisano u zemljišnoj knjizi. U slučaju ako su u pojedinim kampovima, na pojedinim česticama kao vlasnici upisane treće osobe, radi se o zaostalim upisima te će o pravu tih osoba koje nisu u posjedu navedenog zemljišta odlučiti sud.</p>

toga područja postoji privatno vlasništvo. Iz te potrebe, da postoji unutar kampa samo vlasništvo trgovačkog društva i Republike Hrvatske, se u prijedlogu u članku 19. stavak 2. nalazi neustavna odredba. Dakle prijedlog neprecizno određuje predmet zakona i pogrešno pretpostavlja da osim vlasništva Republike Hrvatske i trgovačkog društva ne postoji vlasništvo trećih osoba - privatno vlasništvo ili vlasništvo fizičkih osoba- a ako i postoje takvi zemljišno knjižni upisi to je posljedica nefunkcioniranja bivšeg socijalističkog sustava?! To je pogrešna pretpostavka koja čini ovaj zakon nefunkcionalnim, neživotnim i vjerojatno neustavnim i suprotna pravnim stečevinama EU i konkretno Konvenciji za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. U definiranju predmeta zakona u čl.1. se nalazi sistemski greška jer se utvrđuje da se zakonom uređuju imovinskopravni pravni odnosi samo između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na tom zemljištu (koje se koristi za turističku namjenu) a pri tome se zanemaruje da na tom istom zemljištu postoje i vlasnička prava trećih osoba-privatno vlasništvo. Ustav RH u člancima 3. i 48. jamči nepovredivost prava vlasništva. Da bi zakon bio životan i ostvario svoj cilj mora jasno i precizno definirati predmet zakona-određeno građevinsko- zemljište koje je od interesa za Republiku Hrvatsku, te na ustavan i zakonit način riješiti odnose s trećom stranom odnosno privatnim vlasnicima koji se nalaze unutar područja/zemljišta koje je predmet zakona. Europska Konvencija za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (MU 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 , dalje u tekstu ECHR) u članku 1. Protokola broj 3 propisuje da svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojega vlasništva, te da se nitko ne smije lišiti svoga vlasništva, osim u javnom interesu, i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnoga prava Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine 56/1990, 135/1997, 113/2000, 28/2001, 76/2010, 5/2014, u daljem tekstu: Ustav RH) je temeljni je i najviši pravni akt države. On ima najveću, nadzakonsku pravnu snagu i zbog toga s njime moraju biti usklađeni svi pravni propisi u okviru pravnog sustava, kao i postupci svih državnih tijela i tijela koja obavljaju javne ovlasti. Izvorišnim odredbama Ustava RH koje imaju političku i pravnu snagu, definirana je Republika Hrvatska kao neovisna, suverena i demokratska država u kojoj se jamče i osiguravaju ravnopravnost, slobode i prava čovjeka i građanina. Nadalje, Odlukom o

raskidu državno-pravne sveze, a u skladu sa neotuđivim pravom Republike Hrvatske na samoodređenje, polazeći od volje građana Republike Hrvatske iskazane na referendumu od 19. svibnja 1991. godine, a utvrđujući da Jugoslavija kao državna zajednica više ne postoji, Sabor Republike Hrvatske je 8. listopada 1991. godine donijeo Odluku kojom Republika Hrvatska od dana 08. listopada 1991. godine raskida državno-pravne sveze na temelju kojih je zajedno sa ostalim republikama i pokrajinama tvorila dosadašnju SFRJ (NN, broj: 53/91, dalje u tekstu Odluka 53/91), te nadalje u točki 3. citirane Odluke 53/91 propisano je da Republika Hrvatska ne priznaje valjanjimi niti jedan pravni akt bilo kojeg tijela koje nastupa u ime bivše federacije – SFRJ. Ustav RH kao najviše vrednote ustavnog poretka i temelj za tumačenje navodi između ostalog nepovredivost vlasništva i vladavinu prava. Nepovredivost vlasništva podrazumijeva zaštitu prava koje čine osnovu poduzetničke slobode i tržišnog gospodarstva, dok vladavina prava podrazumijeva da svi zakoni u Republici Hrvatskoj moraju biti u suglasnosti sa Ustavom, a ostali propisi sa Ustavom i zakonom. Nadalje, člankom 90. stavak 4. Ustava Republike Hrvatske propisano je da zakoni i drugi propisi državnih tijela i tijela koja imaju javne ovlasti ne mogu imati povratno djelovanje, uz odstupanje opravdano javnim interesom, odnosno posebno opravdanim razlozima. Smisao ustavnog načela zabrane povratnog djelovanja propisa je osiguravanje pravne sigurnosti kao jednog od temeljnih aspekata vladavine prava. Naime, iz načela vladavine prava iz članka 3. Ustava Republike Hrvatske, a vezano uz zaštitu vlasničkih prava iz članka 48. stavka 1. Ustava, koje za stranke proizlaze iz valjano sklopljenih ugovora, zakonodavac nije ovlašten intervenirati u završene ugovorne odnose. Dakle, zakonodavac nije ovlašten ukinuti ranije stvorene pravne situacije zasnovane na ugovoru između zainteresiranih osoba, koje bi se odnosile na upise prava vlasništva fizičkih osoba kao prijašnjih vlasnika. Naime zaštita prava vlasništva kao jednog od najviših vrednota Republike Hrvatske je legitimno očekivanje svakog pojedinca i ona zasigurno ne može biti ograničena. Dakle riječ je o stečenim pravima koja predstavljaju drugi aspekt retroaktivnosti i zabranjuju povratno djelovanje propisa odnosno primjenu propisa na slučajeve koji su nastali prije njegovoga stupanja na snagu. Dakle, u konkretnom slučaju zakonodavac zasigurno nema pravo upise prava vlasništva fizičkih osoba kao prijašnjih vlasnika zanemariti i podvesti ih pod

<p>primjenu odredbe članka 268. Zakona o udruženom radu, obzirom da je riječ o nekretninama koje nisu niti postale društveno sredstvo u nekoj društvenoj pravnoj osobi na temelju pravne osnove, dakle, nema niti pravne osnove, a niti je riječ o društvenim sredstvima koja definira zakon o udruženom radu. Iz svega naprijed navedenog nedvojbeno je da je prijedlog Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu neustavan, tj. protivan je svim gore navedenim načelima Republike Hrvatske kao pravne države. Naime, članak 19.stavak 2. prijedloga Zakona navodi da: „ U slučaju ako su u obuhvatu kampa položene čestice zemljišta koje su u zemljišnoj knjizi upisane u vlasništvu trećih osoba, državno odvjetništvo pokrenut će odgovarajući postupak radi utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske i upisa uknjižbe tog prava u zemljišnoj knjizi.“ Iz same odredbe dakle, nije vidljiv osnov iz kojeg bi državno odvjetništvo pokrenulo odgovarajući postupak radi utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske, ali se u obrazloženju uz samu odredbu navodi da su to zaostali upisi koje se može podvesti pod odredbu članka 268. Zakona o udruženom radu (Službeni list SFRJ 53/1976, 57/1983, 85/1987, 6/1988, 77/1988, 40/1989, 40/1989, 60/1989, Narodne novine 53/1991) koja glasi: „Ako je nekretnina postala društveno sredstvo bez pravne osnove, njezino vraćanje može se zahtijevati u roku od pet godina počev od dana saznanja, a najkasnije u roku od deset godina.“ Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o poduzećima (Službeni list SFRJ, br. 40-607/1989, koji je objavljen 7.7. 1989. godine, a na snazi od 15.7.1989. godine prestao je vrijediti Zakon o udruženom radu, osim odredaba Glave IV. Međusobni radni odnosi radnika u udruženom radu i Glave VI. odjeljak 2. Prava, obveze i odgovornosti društvenih pravnih osoba u pravnom prometu društvenih sredstava, do donošenja posebnih saveznih zakona kojima će ova pitanja biti uređena, ali je svakako stupanjem na snagu Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019) prestao važiti Zakon o poduzećima (Službeni list SFRJ 77/1988, 40/1989, 46/1990, 61/1990, Narodne novine 53/1991, 71/1991, 26/1993, 58/1993, 111/1993) Obrazlažući sve gore navedeno nedvojbeno je i nesporno da je i u ovom konkretnim slučaju primjenjiva Odluka Sabora Republike Hrvatske od 8. listopada 1991. o raskidu državnopravne sveze s dosadašnjom SFRJ</p>	
--	--

<p>(Narodne novine, br. NN 53-1265/1991), Koja u točki 3. propisuje da: „Republika Hrvatska ne priznaje valjanim niti jedan pravni akt bilo kojeg tijela koje nastupa u ime bivše federacije – SFRJ.“ Prijedog Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu ne predviđa slučajeve da su u obuhvatu kampa i zemljišnoknjižne čestice na kojima su u ovom trenutku upisane fizičke osobe kao prijašnji vlasnici, nego ih podvodi pod zaostale upise za koje tvrdi da su neutemeljeni i da su posljedica neprovedene uknjižbe društvenog vlasništva i prava korištenja društvenog poduzeća. Prema prijedlogu zakona Republika Hrvatska će i danas i sutra upisivati svoje vlasništvo na privatnoj imovini temeljem odredbi Zakona o udruženom radu?! Prijedlog treba izmijeniti na način da se unutar suvlasniške zajednice unutar područja kampa predvidi i treća strana-privatni vlasnik. Radi navednih razloga potrebno je precizno i jasno odrediti predmet zakona odnosno zemljište u kampovima, predvidjeti uključivanje i privatnih vlasnika u reguliranje odnosa sa Republikom Hrvatskom i trgovačkim društvom i svakako izbaciti odredbu st. 2. u čl. 19. prijedloga.</p>	
<p>5 Slobodan Vugrinec PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU, II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI</p> <p>U ocjeni stanja polazi se od krive pretpostavke da je važećim Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN, 92/10) uspostavljena zajednica dvaju vlasnika: trgovačkih društava kao vlasnika objekata procijenjenih u postupku pretvorbe i privatizacije, te RH kao vlasnice svega zemljišta, osobito u kampovima. Zanimljivo je činjenica da u kampovima ima zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koje su vlasništvo stekle kao pravne sljednice bivših općina, koje su nad tim zemljištem imale upisano pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a isto tako i zemljišta u vlasništvu privatnih osoba. Važećim Zakonom definiran je pojam „turističkog zemljišta“ i „ostalog građevinskog zemljišta“ na način da to zemljište mora ispunjavati tri kumulativna uvjeta: - da je neprocijenjeno u postupku pretvorbe; da je namjena određena dokumentima prostornog uređenja; te da su društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja tim zemljištem. Dakle, važeći se Zakon u biti</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Polazište važećeg Zakona kao i Nacrta prijedloga ovog Zakona je pretvorba i privatizacija društvenog vlasništva, odnosno nekretnina u društvenom vlasništvu koje su u naravi građevine i zemljište turističke namjene na kojima je pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće bez obzira je li to pravo bilo knjižno ili vanknjižno. Kao i u slučaju privatizacije drugih nekretnina u društvenom vlasništvu na području Republike Hrvatske (šume, poljoprivredno zemljište, vodna dobra, infrastruktura) vlasnik istih određen je zakonima kojima su te nekretnine privatizirane. U slučaju neprocijenjenog građevinskog zemljišta nema mjesta primjeni drugih propisa te je vlasništvo jedinica lokalne samouprave na neprocijenjenom građevinskom zemljištu nezakonito. Stoga se ne prihvaća primjedba da su jedinice lokalne samouprave mogle ili trebale steći u vlasništvo predmetno zemljište i temeljem činjenice da su bile (i /ili još uvijek jesu) upisane kao nositelji prava korištenja, upravljanja i raspolaganja jer se radi o zaostalim upisima i jedinica lokalne samouprave djelomično snosi odgovornost za taj zaostali upis jer je činjenica da su te nekretnine koristila društvena poduzeća, a što se tiče upisanog vlasništva privatnih osoba, također se radi o zaostalim ili</p>

<p>pokazao neprovediv jer je suvlasničku zajednicu sveo na dva vlasnika, a zanemario ostale. Štoviše, stvarna imovinsko pravna situacija u mnogim kapovima je takva da u njima egzistira: turističko zemljište (vlasništvo RH na zemljištu na kojemu su nekadašnja društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja), zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i zemljište u vlasništvu privatnih osoba. Zanemarujući to imovinsko pravno stanje ovaj Prijedlog Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu vrvi nelogičnostima i proturječnostima, te zadire u ustavno načelo nepovredivosti vlasništva, a ponekim rješenjima ograničava ustavne i zakonske nadležnosti lokalne i regionalne samouprave. Ukoliko se u doradi projekta Zakona ne pođe od stvarnog imovinsko-pravnog stanja, brojni postojeći sudski sporovi koje pokreće Državno odvjetništvo u ime RH će se nastaviti (vjerojatno do zadnje instance - Europskog suda), a pokrenut će se i brojni novi postupci od strane DORH-a, ali i jedinica lokalne samouprave koje će nastojati zaštititi svoje vlasništvo i svoje ustavne nadležnosti.</p>	<p>nezakonitim upisima.</p>
<p>6 Arsen Mujagić II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI, Analiza postojećeg stanja Analiza postojećeg stanja se trebala ozbiljnije baviti analizom razloga zašto važeći Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10) nije zaživio. U analizi stanja se nije jasno utvrdilo zašto temeljem važećeg Zakona nije uspostavljena niti jedna suvlasnička zajednica, ili je ipak uspostavljena jedna, što su prepreke, koje su procesni a koji sadržajni nedostaci zakona. Iz takve analize bi proizašla pravilna i životna rješenja koja bi omogućila uvođenje prvo: pravnog reda, ustavnog i zakonitog utvrđivanja prava vlasništva, prestanka bespravnog korištenja državne imovine, prekid prakse bespravnog investiranja na turističkom zemljištu i ostvarivanje legalnih, redovnih i stabilnih prihoda Proračuna RH. Iako vežeći zakon vrijedi već devet godina nema analize učinka postojećeg zakona, nema podataka o zemljišno knjižnim ispravnim postupcima ili parničnim postupcima kojima se Republika Hrvatska knjižila na nekretnine koje su bile upisane na JLS, trgovačka društva ili fizičke osobe. Nema naravno ni analize takvih postupaka koja bi bila podloga za odabir</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>opitmalnih zakonskih i zakonitih rješenja koji bi ispunili ciljeve zakona: valoriziranje i akitiviranje državne imovine, uvođenje pravne sigurnosti i omogućavanje daljenejg investiranja u podizanje kvalitete turističke usluge. Temljem takvih površnih analiza proizašla su rješenja koja nisu životna, koja su neprovediva, neusklađena s drugim propisima, s pogrešnim postupovnim odredbama i nažalost u mnogim odredbama je prijedlog i neustavan. Neustavne su one odredbe po kojima se razvlašćuju privatni vlasnici zemljišta, unutar pogrešno određenog područja kampa (unutar postavljene ograde), a koje zemljište nikad nije bili upisan kao društveno vlasništvo. Ovim prijedlogom danas Republika Hrvatska razvlašćuje privatno vlasništvo temeljem pravnih akata bivše države kao zaostale upise. Neustavne su i odredbe o stavljanju van snage prostornih planova JLS. Nezakonite su postupovne odredbe parcelacije i uknjižbe ovog prijedloga koje ne predviđaju prethodnu provedbu u katastru. Nezakonite odnosno u koliziji s drugim zakonima su i odredbe o koncesijama. Ovaj prijedlog na žalost neće zasigurno ostvariti ciljeve radi koje ga se predlaže</p>	
7	<p>Suzana Racan Stern II.OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI, Analiza postojećeg stanja Opcina Medulin pozdravlja inicijativu za donošenjem Zakona kojim će se razriješiti imovinsko pravni odnosi između Države, JLS-a i trgovačkih društava, omogućiti investicije u turističkom sektoru, te koji će biti osnova za nagodbe u dugotrajnim i skupim parničnim postupcima. Osnovno od čega polazi Opcina Medulin je stav da je turističko zemljište najvrijedniji resurs kojim raspolaže Opcina Medulin, te da, obzirom na značaj turizma i njegov udjel u BDP-u predstavlja strateški važne nekretnine i za Republiku Hrvatsku. Stoga ne podržavamo privatizaciju i prodaju zemljišta u kampovima i ostalog turističkog zemljišta (a isto ne predstavlja mogućnost, već čak i obvezu). Konačno, smatramo da opcija prodaje ne odgovara ni turističkim trgovačkim društvima, koji bi trebali angažirati znatna sredstava za investicije i dizanje konkurentnosti naših smještajnih objekata, za izgradnju dodatnih sadržaja, sportskih objekata, koji bi doprinijeli produljenju turističke sezone. Ukoliko poljoprivredno zemljište, šumsko zemljište, pomorsko dobro , zaštićena područja zavređuju poseban status i zaštitu, svakako smatramo da je taj zaštićeni</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. Primljeno na znanje. 2. Ne prihvaća se. Stajalište o statusu turističkog zemljišta kao strateškog koje treba biti izvan prometa nije prihvatljivo. Budući da se radi, o građevinskom zemljištu kojemu je namjena utvrđena činjenicom što na njemu postoje građevine u vlasništvu trgovačkog društva te je, stoga, i tim više opravdano da ga ta trgovačka društva mogu otkupiti ako ocijene da je to u skladu s njihovom planovima razvoja. Zahtjev za prodaju zemljišta propisuje se kao mogućnost za trgovačko društvo, a sukladno mišljenju sudionika u e-savjetovanju i kao opcija za JLS kao vlasnika. Držimo da je omogućavanje društvu da kupi ovo zemljište u skladu s ustavnim načelom da država (i JLS) potiče i osigurava preduvjete za gospodarski razvoj. 3. Ne prihvaća se. Obrazloženje pod 2. 4. Ne prihvaća se. Promet građevinskim zemljištem u funkciji je općeg gospodarskog napretka. 5. Prijedlog je nejasan. U članku 8. propisano je da JLS s trgovačkim društvom sklapaju ugovore o zakupu turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja; ne prihvaća se prijedlog JLS da budu ovlaštene na sklapaju ugovore o osnivanju prava građenja za buduću gradnju osim u slučaju ozakonjenja građevina koje su izgrađene do dana</p>

<p>status zaslužio i turističko zemljište, pa predlažemo da isto bude zemljište izvan prometa izuzev mogućnosti zasnivanja zakupa i prava građenja. Predlažemo da JLS budu ovlaštene zaključivati ugovore o zakupu i osnivanju prava građenja, sukladno odredbama Zakona, kako bi brzo udovoljavali potrebama trgovačkih društava Prijedlogom ovog Zakona izmijenjena je definicija turističkog zemljišta, tako da ista glasi: Turističko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp. Dok je po sada važećem Zakonu definicije turističkog zemljišta glasila: 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 uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena i zemljište na kojemu su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća. Vjerojatno Vam je poznato da je Općina Medulin s turističkim trgovačkim društvom vodila parnične postupke za utvrđivanje vlasništva na kampovima (Runke, Stupice, Medulin i Tašalera) te su svi sporovi pravomoćno okončani u korist Općine Medulin upravo stoga što na navedenim kampovima nije postojalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja u korist trgovačkog društva. Prema sadašnjem prijedlogu zakona nije vidljivo da li se on odnosi i na turističko zemljište u vlasništvu JLS-a. Smatramo da bi Zakonom trebalo razriješiti i to pitanje, kako bi se izbjegli daljnji dugotrajni sudski postupci, koji će ponovno onemogućiti investicije i razvoj. Utvrđivanjem posebnog statusa tog zemljišta i to bi bilo moguće. Isto tako, Zakon nije regulirao pitanje naknade za korištenje zemljišta prije stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalog građevinskom zemljištu, obzirom da su mnoge jedinice lokalne samouprave, pa i Općina Medulin, kao savjesni vlasnici nekretnina pokrenule postupke radi plaćanja naknade za zemljišta koja turistička društva koriste godinama prije stupanja na snagu Zakona. Predlažemo da se ta naknada zakonski regulira na način da se definira iznos (primjerice sukladno zakonskoj naknadi) i formula po kojoj se ista dijeli između JLS-a, Fonda i dr. te da se obvežu turistička društva na plaćanje iste. Ono što je</p>	<p>stupanja na snagu ovog Zakona. 6., 7., 8., 9., 10., 11. i 12. Primjedba je nejasna. Zaključuje se kako se O.M. zalaže da se u definiciju turističkog zemljište „vrati“ uvjet „da je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko turistička namjena i zemljište“, te da je upravo i s obzirom na tu činjenicu O.M. uspjela u sporovima oko vlasništva i da bi stoga trebala biti vlasnik ukupnog turističkog zemljišta na svom području ako je ono prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu bilo određeno kao građevinsko turističke namjene. 13. i 14. Ne prihvaća se. Upitna je zakonitost s obzirom na opće propise o zastari, kao i mogućnosti retroaktivne primjene propisa. U prijelaznim i završnim odredbama propisana je obveza društava nadoknaditi razliku naknade s obzirom da je ta obveza propisana podzakonskim aktima donesenim temeljem Zakona o turističkom zemljištu. 15. Ne prihvaća se. Paušalna je tvrdnja Općine da su svi kampovi koji su predmet ovog Zakona izgrađeni bez dozvola za gradnju. 16. Komentar primljen na znanje.</p>
--	--

<p>još neriješeno prijedlogom Zakon je svojevrsna legalizacija kampova kojom je propušteno utvrditi obvezu plaćanja komunalnog doprinosa za sve što je sagrađeno u kampovima bez da je plaćen komunalni doprinos. Nakon što imamo gotovo 10 godina Zakon koji se ne može primjenjivati, zbog nemogućnosti utvrđivanja građevinskih parcela, suvlasničke zajednice i dr., vjerujemo da je došlo vrijeme da se regulira najvredniji resurs koji imamo, te da se isti stavi u funkciju razvoja, zapošljavanja i osiguravanja stabilnih prihoda.</p>	
<p>8 Hrvatska udruga turizma I. OPĆE ODREDBE, Članak 1. HUT predlaže da tekst glasi: stavak 1. (1) Ovim se Zakonom uređuje pojam, vrste, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta koje je bilo u društvenom vlasništvu na kojemu je društveno poduzeće imalo knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije. Obrazloženje: Promjena se predlaže kako bi se društveno vlasništvo pravilno označilo kao nekadašnji oblik stvarnih prava nad zemljištem. stavak 2. (2) Ovim se Zakonom uređuju imovinskopравни pravni odnosi između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na tom zemljištu, a procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva, a koji su kao vlasnici tih građevina i tog zemljišta utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.) odnosno koji su prema pravilima sadržanima u navedenom propisu trebali biti utvrđeni nositeljima tog prava. Obrazloženje: Promjena se predlaže radi usklađivanja sa stvarnim stanjem stvari, odnosno činjenicom da razgraničenje vlasništva prema važećem propisu uglavnom nije provedeno. stavak 3. (3) Ovaj se Zakon ne odnosi na prava koja su na nekretninama iz prethodnih stavaka ovog članka nakon 1.1.2017. godine stekle treće osobe pouzdajući se u načelo zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga. Obrazloženje: Ako je osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasnik ovih nekretnina, iste otuđila nakon 01.01.2017. (nakon beziznimne primjene načela zaštite povjerenja u potpunost i istinitost zemljišnih</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. Prihvaća se. 2. Ne prihvaća se (obrazloženje: Zakonom o turističkom zemljištu utvrđeno tko je vlasnik neprocijenjenog građevinskog zemljišta, a tko procijenjene građevine (i zemljišta). Rješenjem u upravnom postupku iz članka 27. identificira se to zemljište, odnosno njegov oblik i površina, a rješenjem u upravnom postupku iz članka 28. identificira se vlasnik tog zemljišta i određuje uknjižba. Ovim se Zakonom, polazeći od činjenice da su Zakonom o turističkom zemljištu utvrđeni vlasnici procijenjenih i neprocijenjenih građevina i zemljišta, propisuje način i postupci identifikacije i način rješavanja imovinsko pravnih odnosa između vlasnika). 3. Ne prihvaća se (obrazloženje: načelo povjerenja u zemljišne knjige propisano je općim propisom te ga ovim Zakonom nije nužno ponovo propisivati).</p>

	knjiga), tada je treća (savjesna) osoba stekla vlasništvo tih nekretnina bez ikakvih ograničenja. Ponovno zadiranje u vlasničkopravni status ovakvih nekretnina, bilo bi upitno i s ustavnopravnog aspekta.	
9	<p>Maja Belušić I. OPĆE ODREDBE, Članak 1. Primjedba Grada Novigrada - Cittanova: Definicijom navedenom u stavku 1. se nastoji ukinuti pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave unutar postojećih kampova koje su uknjižene kao vlasnici temeljem upisanog prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na ime ranijih općina, dakle svojih pravnih sljednika. Ova odredba prijedloga Zakona je suprotna načelnom stavu XVII. zajedničke sjednice Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina od 7. svibnja 1981. koji govori o tome da se u odnosima između društveno pravnih osoba (napr. društvenih poduzeća i općina koje su imale upisane pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja) ustanova dosjeloosti ne primjenjuje. Štoviše, Vrhovni sud RH je barem u dva navrata (1990.- VSRHII Rev 45/1990.2 i 2005. VSRH Rev 81/2004-2; VSRH Gzz 224/2004-2) to potvrdio i svojim presudama. Također, navedenom odredbom se stvaraju novi sporovi između Republike Hrvatske i jedinica lokalne samouprave. Radi naprijed navedenog je potrebno iz članka 1. prijedloga Zakona maknuti pojam „vanknjižno“ te u zakonu definirati situaciju u kojima se kao suvlasnici kampa javljaju i jedinice lokalne samouprave, te privatne osobe, vlasnici zemljišta.</p>	<p>Nije prihvaćen Zakonom o turističkom zemljištu utvrđeno je da je Republika Hrvatska vlasnik neprocijenjenog turističkog zemljišta u kampovima, da je jedinica lokalne samouprave vlasnik neprocijenjenog turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i da je Republika Hrvatska vlasnik ostalog neprocijenjenog građevinskog zemljišta. Ovim se Zakonom uređuju postupci za identifikaciju tog zemljišta te utvrđuju mehanizmi za rješavanje imovinsko pravnih odnosa između već utvrđenih vlasnika.</p>
10	<p>Slobodan Vugrinec I. OPĆE ODREDBE, Članak 1. Iz pojma „neprocijenjenog građevinskog zemljišta“ po Prijedlogu Zakona, koji nastoji objediniti iz važećeg Zakona pojmove "turističkog zemljišta" i "ostalog građevinskog zemljišta," otpao je kumulativni uvjet da je dokumentima prostornog uređenja određena namjena. To vjerojatno stoga što za kampve kao cjeline nikada nije ishodovan akt za gradnju temeljem prostorno planske dokumentacije. Moguća je bila koja iznimka, ali ona potvrđuje pravilo. Naime, zbog složenog zemljišno-knjižnog stanja društvena poduzeća ishodovala su akte za gradnju pojedinih objekata u kampu, a ne akt za gradnju kampa kao jedinstvene građevine. Ključna novina u pojmu "neprocijenjenog građevinskog zemljišta" odnosi se na uvođenje kriterija "vanknjižnog prava korištenja, upravljanja i raspolaganja" za koje se pretpostavlja da su imala društvena poduzeća nad zemljištem u kampu. . Naime,</p>	<p>Primljeno na znanje U vezi s primjedbom da je iz definicije turističkog zemljišta isključen uvjet da je to zemljište prostornim planom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu bila utvrđena ugostiteljsko turistička manjena, isključivanje tog uvjeta već je obrazloženo pod 5.</p>

	<p>nesporno je da je RH vlasnik svega zemljišta u kampovima na kojima su društvena poduzeća imala upisano u zemljišnim knjigama pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja (ekvivalent današnjem pravu vlasništva). Ono što je sporno jeste odgovor na pitanje: da li su društvena poduzeća mogla imati vanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja? Naime, državno odvjetništvo zastupajući RH u imovinsko pravnim sporovima protiv jedinica lokalne samouprave zastupa stav da su nekadašnja društvena poduzeća imala vanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja nad zemljištem u kampovima na kojem nisu imala to pravo upisano u zemljišnim knjigama. Pri tome se pozivaju na to da su to vanknjižno pravo stekli dosjelošću temeljem članka 268. Zakona o udruženom radu koji kaže: „Ako je nekretnina postala društveno sredstvo bez pravne osnove, njezino vraćanje može se zahtijevati u roku od pet godina počevši od dana saznanja, a najkasnije u roku od deset godina“. No, činjenica je da je sudska praksa u prijašnjem sistemu konzekventno slijedila načelni stav XVII. zajedničke sjednice Saveznog suda, Vrhovnog vojnog suda i vrhovnih sudova republika i autonomnih pokrajina od 7. svibnja 1981. koji govori o tome da se u odnosima između društveno pravnih osoba (napr. društvenih poduzeća i općina koje su imale upisane pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja) ustanova dosjelošti ne primjenjuje. Štoviše, Vrhovni sud RH je barem u dva navrata (1990.- VSRHII Rev 45/1990.2 i 2005. VSRH Rev 81/2004-2; VSRH Gzz 224/2004-2) to potvrdio i svojim presudama. Ukoliko Vrhovni sud ostane dosljedan zauzetim stavovima, RH neće moći dokazati vanknjižno vlasništvo društvenih poduzeća nad dijelom zemljišta u kampovima u sudskim sporovima s jedinicama lokalne samouprave, a time ni svoje vlasništvo kao pravni sljednik nad tim zemljištem. Stoga će se priča o vlasništvu nad zemljištem u kampovima, protegnuti godinama u budućnost, da bi se potom vratila na početno odnosno sadašnje imovinsko pravno stanje. Samim tim i ovaj Zakon ostat će dugoročno neprovediv.</p>	
11	<p>GRGA KOMADINA I. OPĆE ODREDBE, Članak 1. Čl. 1. st. 3. – dodati Turističko zemljište je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku. Razlog dodavanja objašnjen uz komentar čl. 15. st. 3.</p>	<p>Nije prihvaćen U članku 1. izrijeком se ne spominje turističko zemljište kao posebna vrsta građevinskog zemljišta.</p>
12	<p>igor udovičić I. OPĆE ODREDBE, Članak 1. Ovim se Zakonom uređuje pojam, vrste,</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>

	obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta u koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je danas uknjiženo kao društveno vlasništvo na kojemu je društveno poduzeće imalo knjižno ili vanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo (u daljnjem tekstu: neprocijenjeno građevinsko zemljište) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.	
13	<p>Općina Funtana-Fontane I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. U Prijedlogu Zakona potrebno je definirati kamp kao poslovno funkcionalnu cjelinu turističkog zemljišta i građevina kojoj je namjena utvrđena dokumentima prostornog uređenja. Iz sadašnjeg Prijedloga proizlazi da će Republika Hrvatska steći vlasništvo nad nekretninama na kojima je nelegalno prošireno područje kampa od strane trgovačkog društva.</p>	<p>Nije prihvaćen Ovim se zakonom rješavaju imovinsko pravni odnosi između Republike Hrvatske i trgovačkog društva kao suvlasnika kampa, koji je kao građevina odnosno poslovno funkcionalna cjelina zemljišta i građevina zatečena u prostoru i bila predmet procjene vrijednosti društvenog kapitala u postupku privatizacije. Budući da elaborati o procjeni vrijednosti društvenih poduzeća ne sadrže podatke o granicama kampa, kao dan na koji se te granice utvrđuju, uzima se dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu budući da su trgovačka društva svoje zahtjeve za dobivanje koncesije morala dokumentirati geodetskom skicom granica obuhvata kampa.</p>
14	<p>Hrvatska udruga turizma I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. HUT predlaže da se tekst u sljedećim odredbama izmijeni i glasi: Stavak 1., točka 1. Neprocijenjeno građevinsko zemljište je zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu na kojemu je knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, br. 19/91., 83/92., 94/93., 2/94. i 125/95.) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, br.21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), prema stanju na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Obrazloženje: Promjena se predlaže radi spravljanja pozicije trgovačkih društava, neovisno o pitanju upisa tadašnjih prava nad predmetnom zemljištu, te radi fiksiranja trenutka od kojeg se procjenjuje postojanje prava trgovačkih društava po ovome Zakonu. Stavak 1., točka 2. Turističko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel,</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. čl. 2. stavak 1. točka 1. djelomično se prihvaća (obrazloženje: ne prihvaća se dio teksta „prema stanju na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća“ jer je suvišan budući da je u vrijednost društvenog kapitala procjenjivana ona imovina koja je zatečena na dan stupanja na snagu tog Zakona. 2. čl. 2. st. 1. točka 2. i točka 3. ne prihvaća se (obrazloženje: nije turističko zemljište (i ostalo građevinsko zemljište) samo ono zemljište koje služi za redovitu uporabu turističkih i drugih gospodarskih građevina) , 3. čl. 2. st. 1. točka 2., točka 3., točka 4, točka 5, točka 6., točka 7, točka 8. i točka 9. prihvaća se.</p>

turističko naselje i/ili kamp ili služi njihovoj redovnoj uporabi. **Obrazloženje:** Dopuna definicije slijedi sadržaj koji je predviđen nacrtom Zakona. Stavak 1., točka 3. Ostalo građevinsko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevina gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp ili služi njihovoj redovnoj uporabi. **Obrazloženje:** Dopuna definicije slijedi sadržaj koji je predviđen nacrtom Zakona. Stavak 1., točka 4. Hotel je građevina kojoj je takva namjena na propisani način bila utvrđena na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. **Obrazloženje:** Predlaže se praktični dodatak koji uzima u obzir činjenicu da zbog odmaka vremena dio društava neće biti u stanju pribaviti izvornike tada izdanih rješenja. Stavak 1., točka 5. Turističko naselje je poslovno funkcionalna cjelina građevina i zemljišta (katastarskih čestica) odnosno složena građevina kojoj je takva namjena na propisani način bila na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. **Obrazloženje:** Turističko naselje je u naravi složena građevina. U preostalom dijelu promjena vrijedi kao i u komentaru iznad. Stavak 1., točka 6. Kamp je poslovno funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina odnosno složena građevina kojoj je takva namjena na propisani način utvrđena na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.) zatečena u prostoru i, u pravilu, ogradom ili sličnom preprekom odvojena od susjednih nekretnina i u kojemu je trgovačko društvo obavljalo turističko ugostiteljsku djelatnost. **Obrazloženje:** Turističko naselje je u naravi složena građevina. U preostalom dijelu promjena vrijedi kao i u komentaru iznad. Stavak 1., točka 7. Obuhvat turističkog zemljišta je površina zemljišta određena granicama građevne čestice, odnosno građevnih čestica koja je posebnim aktom nadležnog upravnog tijela utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja i/ili faktičnim granicama kampa. **Obrazloženje:** Dopuna definicije slijedi sadržaj koji je predviđen nacrtom Zakona. Stavak 1., točka 8. Preostalo turističko zemljište je građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno građevnom česticom odnosno građevnim česticama hotela, turističkog naselja, obuhvatom turističkog zemljišta ili nije obuhvaćeno granicama kampa na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo korištenja,

	<p>upravljanja i raspolaganja. Obrazloženje: Prijedlog je samorazumljiv, riječ može biti i o više građevnih čestica. Stavak 1., točka 9. Dijelovi kampa su građevine i zemljište (katastarske čestice) u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovog Zakona su vlasništvo trgovačkog društva i turističko zemljište u kampu (katastarske čestice) koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovog Zakona je vlasništvo Republike Hrvatske, a formirani su parcelacijskim elaboratom u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu sukladno odredbama ovog Zakona. Obrazloženje: Prijedlogom se precizira da je riječ baš o suvlasničkoj zajednici formiranoj temeljem dosadašnjih propisa.</p>	
15	<p>Slobodan Vugrinec I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. U Prijedlogu Zakona nema više govora o tome da je turističko zemljište kao neprocijenjeno građevinsko zemljište dobro od interesa za RH i da uživa njenu posebnu zaštitu. Stoga, postavlja se pitanje koja je svrha ovoga prijedloga i zašto država ne bi mogla raspolagati zemljištem u svom vlasništvu po postojećim propisima koji reguliraju upravljanje i raspolaganje državnom imovinom. Naravno, uz stavljanje van snage važećeg neprovedivog Zakona.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
16	<p>Arsen Mujagić I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. Potrebno je drukčije definirati kamp odnosno obuhvat kampa. Prema prijedlogu kamp je poslovno funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugovornog turizma, važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.) zatečena u prostoru i ogradom ili sličnom preprekom odvojena od susjednih nekretnina i u kojemu je trgovačko društvo obavljalo turističko ugostiteljsku djelatnost“. Takva defincija kampa je nejasna, neprecizna i u sebi sadrži sistemsku grešku a u konačnici je vrlo često i netočna. Naime unutar područja kampa kao poslovne funkcionalne cjeline turističkog zemljišta a koje zemljište je prema zakonu samo neprocijenjeno građevinsko zemljište se nalaze i zemljišno knjižne čestice u privatnom vlasništvu. Dakle prema zakonu unutar kampa se može nalaziti samo bivše društveno vlasništvo a u naravi je to drukčije. U</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

	<p>stvarnosti unutar područja kampa postoji dio privatnog vlasništva a ponegdje i bitan dio u privatnom vlasništvu. U prethodnom sustavu su društvena poduzeća bez posljedica kršila vlasnička prava privatnih vlasnika uz blagoslov tadašnjeg sustava koji je preferirao društveno nauštrb privatnog vlasništva.</p> <p>Zakonom o turističkom zemljištu i novim prijedlogom i takvim definiranjem pojmova se nastavlja praksa kršenja privatnih vlasničkih prava unutar građevinskog područja turističke namjene. Sistemska greška u zakonu je što se turističko zemljište, i ono unutar obuhvata kampa, određuje u dva vremenska intervala odnosno dva različita i udaljena vremenska trenutka. Prvi je trenutak vrijeme pretvorbe (rane devedesete godine) a drugi vremenski trenutak je 1.8.2010. g. odnosno stupanje na snagu važećeg zakona odnosno stanjem prostorno planske dokumentacije na taj dan.</p> <p>U tih 15-20 godina mijenjali su se prostorni planovi. Prema prijedlogu u obuhvatu kampa je procijenjeno zemljište u postupku pretvorbe i postavljena ograda nakon 15-20 godina. U navedenom vremenskom intervalu, od trenutka pretvorbe društvenih poduzeća pa do 1.8.2010. prostorni planovi su se mijenjali a poneki i više puta i to uglavnom na način da su se građevinska područja turističke namjene proširivala. Iz tog razloga je čest slučaj, barem na otoku Lošinju, da se građevinsko područje kampa proširivalo u odnosu na stanje u trenutku pretvorbe a prema odredbama važećeg zakona a i ovog prijedloga i to zemljište koje nije moglo biti predmet pretvorbe sada se tretira kao neprocijenjeno a radi se mahom o privatnom vlasništvu. Dakle prema odredbama važećeg zakona a i ovog prijedloga zakona i ta naknadno proširena područja npr. kampa a koje nije društveno poduzeće koristilo u vrijeme pretvorbe i koja nisu bila u društvenom vlasništvu predstavljaju turističko zemljište i pored toga što je ono uglavnom u privatnom vlasništvu a često i u vlasništvu samog TD koja obavlja turističku djelatnost. Granice obuhvata kampa treba odrediti prema trenutku pretvorbe društvenog poduzeća i tadašnjeg obuhvata kampa. Samo zemljište koje je u tom trenutku (trenutak pretvorbe) bilo korišteno kao kamp treba predstavljati obuhvat kampa u smislu ovoga prijedloga zakona. Samo zemljište unutar tako definiranog obuhvata kampa treba biti predmet ovoga prijedloga zakona. Posljedično tome turističko zemljište unutar tako definiranog kampa može biti samo ono koje je u tom trenutku bilo u zemljišnim knjigama upisano kao društveno vlasništvo.</p>	
17	Suzana Racan Stern	Primljeno na znanje

	<p>I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. Prijedlogom ovog Zakona izmijenjena je definicija turističkog zemljišta, tako da ista glasi: Turističko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp. Vjerojatno Vam je poznato da je Općina Medulin s turističkim trgovačkim društvom vodila parnične postupke za utvrđivanje vlasništva na kampovima(Runke, Stupice, Medulin i Tašalera) te su svi sporovi pravomoćno okončani u korist Općine Medulin upravo Dok je po sada važećem Zakonu definicije turističkog zemljišta glasila: 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 uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje je na dan stupanja na snagu ovoga Zakona dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena i zemljište na kojemu su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća. Prema sadašnjem prijedlogu zakona nije vidljivo da li se on odnosi i na turističko zemljište u vlasništvu JLS-a. Smatramo da bi Zakonom trebalo razriješiti i to pitanje, kako bi se izbjegli daljnji dugotrajni sudski postupci, koji će ponovno onemogućiti investicije i razvoj. Utvrđivanjem posebnog statusa tog zemljišta i to bi bilo moguće.</p>	<p>Primjedba je nejasna. Zaključuje se kako se O.M. zalaže da se u definiciju turističkog zemljište „vrati“ uvjet „da je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko turistička namjena i zemljište“, te da je upravo i s obzirom na tu činjenicu O.M. uspjela u sporovima oko vlasništva i da bi stoga trebala biti vlasnik ukupnog turističkog zemljišta na svom području ako je ono prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu bilo određeno kao građevinsko turističke namjene.</p>
18	<p>GRGA KOMADINA I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. Na čl. 2. t. 1. Nejasno je zbog čega je bitna namjena građevine za primjenu ovog zakona, koji će se zakon primjenjivati kad nije riječ o građevini gospodarske namjene, zakon treba jasno definirati da može biti samo riječ o građevinskom zemljištu koje je moglo biti predmet pretvorbe. Na čl. 2. t. 3. preformulirati definiciju, izbaciti gospodarske namjene, staviti ogradu u vidu "bilo moguće procijeniti" radi zaštite pomorskog dobra, javnih cesta, javnih vodnih dobra, šuma i poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH. Na čl. 2. t. 4. Treba dati konkretnu mješovitu definiciju hotela prema građevinskoj i turističkoj terminologiji (npr. iz pravilnika o kategorizaciji) budući da će trgovačka društva vjerojatno naići na velike zapreke pri pribavljanju ovakvih uvjerenja ukoliko ih uopće budu mogli pribaviti. Na čl. 2. t. 5. komentar isto kao čl.2. t. 4. s time da turističko naselje treba točno definirati Na čl.</p>	<p>Primljeno na znanje Ponavlja se primjedba.</p>

	<p>2. t. 6. S obzirom na mogućnost da su trgovačka društva nakon pretvorbe širila kampove na zemljišta u privatnom vlasništvu ili vlasništvu JLS, granice kampa koje treba uvažiti su one na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća – ovdje treba točno navesti koji bi to datum bio. Odredba je posebno problematična u kontekstu čl. 15. prijedloga zakona jer se time dira vlasništvo na proširenom dijelu kampa (sa stanjem na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom zemljištu), a na kojem je npr. temeljem čl. 360-365. ZVDSP-a vlasništvo stekla jedinica lokalne samouprave (društveno vlasništvo sa uknjiženim pravom korištenja općine). Pitanje je također da li je relevantan dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi ili dan pretvorbe društva. Na čl. 2. t. 7. Nejasno je na koji način Zakon predviđa da se utvrđuje građevinska čestica za turističko naselje, da li se utvrđuje za naselje u cjelini ili za pojedine objekte u naselju, vjerojatnije je da će se utvrđivati za pojedine objekte, posebno ako se ima u vidu npr. timesharing, u kojem bi slučaju vlasnik pojedine smještajne jedinice unutar građevine ako bi bila riječ o jednoj građevinskoj parceli bio suvlasnik cijelog turističkog naselja. Na čl. 2. t. 9. Da li je kamp građevina ili nije? I ukoliko jest kako se onda dijelovi građevine mogu cijepati? Na čl. 2. t. 10. brisati koje obavlja turističko-ugostiteljsku djelatnost - čemu ovakva definicija, ovime se isključuje primjena zakona u odnosu na sva ostala trgovačka društva u odnosu na ostalo neprocijenjeno građevinsko zemljište.</p>	
19	<p>GRGA KOMADINA I. OPĆE ODREDBE, Članak 2. Brisati na kraju čl. 2. t. 1. – gospodarske namjene Preformulirati čl. 2. t. 3. Ostalo građevinsko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi građevina koja je u cijelosti ili djelomično procijenjena u društveni kapital društvenog poduzeća, koje je bilo moguće procijeniti u pretvorbi, a nije riječ o hotelu, turističkom naselju ili kamp. Čl. 2. t. 10. brisati "koje obavlja turističko-ugostiteljsku djelatnost"</p>	<p>Djelomično prihvaćen Razmotrit će se. Prihvaća se primjedba na čl. 2. točka 10.</p>
20	<p>Hrvatska udruga turizma Vlasništvo na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 4. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1., Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel, i drugi objekti u turističkom naselju, kao i drugi objekti neovisno o tome jesu li u potvrdi tada nadležnog tijela</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. Ne prihvaća se (obrazloženje: prijedlog je nejasan i nije dovoljno obrazložen budući da bi sve procijenjene građevine trebale biti pojedinačno navedene i označene, ako ne nazivom u skladu s njezinom uporabom, onda bar općim nazivom: građevina ili zgrada). 2. Prihvaća se. 3. Prihvaća se. 4. Ne prihvaća se (obrazloženje: Zakon o turističkom zemljištu proizveo je pravne posljedice na način što je njime određeno tko su vlasnici nekretnina koje su bile</p>

<p>poimence iskazani ili iz sadržaja potvrde proizlazi da su iskazani u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća) bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta ispod građevine (zemljište tlocrtno površine). Obrazloženje: U praksi je čest slučaj da je dio nekretnina društvenog poduzeća iskazan u elaboratu, ali tamo nisu posebno označene. Prijedlog ima za cilj riješiti ove situacije. Stavak 2., Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio zemljišne čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna zemljišna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine, zemljišta ispod građevine (zemljište tlocrtno površine) i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljištu ispod građevine (zemljištu tlocrtno površine) pri čemu se fizički dio i položaj dodanog procijenjenog zemljišta utvrđuje imajući u vidu tehnološku i funkcionalnu cjelinu građevine. Obrazloženje: Prijedlogom se uređuje – u praksi česta - situacija kada je zemljišna čestica unesena u pretvorbu ali u pogrešnoj (manjoj) površini). Prijedlog ima u vidu potrebu funkcioniranja objekta kao tehnološke cjeline. Nikako se drugačije ne bi moglo utvrditi koji dio te čestice treba „dodati“ zemljištu ispod građevine (zemljištu tlocrtno površine). Ovo ima i svoje doktrinarno opravdanje. Kada je riječ o zemljišno knjižnim česticama, riječ je o pravnim entitetima, jedinstvenim cjelinama sposobnim da budu predmetom prava vlasništva. Stavak 3., Turističko zemljište koje služi za redovitu uporabu hotela i turističkih naselja (građevna čestica odnosno građevne čestice), a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave. Obrazloženje: Prijedlogom se uređuje – u praksi česta - situacija kada je zemljišna čestica unesena u pretvorbu ali u pogrešnoj (manjoj) površini). Prijedlog ima u vidu potrebu funkcioniranja objekta kao tehnološke cjeline. Nikako se drugačije ne bi moglo utvrditi koji dio te čestice treba „dodati“ zemljištu ispod građevine (zemljištu tlocrtno površine). Ovo ima i svoje doktrinarno opravdanje. Kada je riječ o zemljišno knjižnim česticama, riječ je o pravnim entitetima, jedinstvenim cjelinama sposobnim da budu predmetom prava vlasništva. Stavak 5., Pravila za utvrđivanje prava vlasništva iz stavaka 1. i 2. ovog članka utvrđena su prema odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i</p>	<p>predmet pretvorbe i privatizacije. Ovim se Zakonom polazi od te činjenice te se dalje utvrđuju kriteriji i postupci razgraničenja između nositelja prava vlasništva).</p>
--	--

	privatizacije. Obrazloženje: Prijedlog uvažava činjenicu da rješenja po dosadašnjem zakonu do sada nisu provedena.	
21	<p>Arsen Mujagić Vlasništvo na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 4.</p> <p>Odredbu u st.4. treba promijeniti na način da titular vlasništva ostane JLS. Preostalom turističkom zemljištu treba ostaviti titulara vlasništva kako je to određeno važećem Zakonu- treba ga ostaviti jedinicama lokalne samouprave. Obrazloženje da je postojeća norma Zakona iz 2010. nejasna i jer se u različitim prostorno planskim situacijama nije realno mogla utvrditi granica do koje je turističko zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave nije uopće realno utvrđena ili logički obrazložena. Zakon iz 2010. nije neživotan zbog te odredbe. Nije jasno ako JLS nisu mogli utvrditi granice turističkog zemljišta kako bi to bolje moga odrediti Republika Hrvatska. Važeća odredba Zakona iz 2010. o preostalom turističkom zemljištu je jasna. Preostalo turističko zemljište je ono zemljište oko hotela ili drugog objekta u turističkom naselju koje nije procjenjeno i nije ušlo u vrijednost društvenog kapitala a sve ostalo je od JLS. Ako se radi o moguće više čestica tada je vlasništvo JLS sve ono zemljište na svim česticama na kojima se nalazi objekt a koje nije procjenjeno i nije u društvenom kapitalu odnosno nije već plaćeno. Promjenom titulara vlasnika sa JLS na Republiku Hrvatsku će se onemogućiti provođenje Zakona o prostornom uređenju i to više, gotovo svih članaka i odredbi iz glave 9. IMOVINSKI INSTITUTI UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA a pogotovo onih koje govore o prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinica lokalne samouprave. Što će dodatno otežati ili zaustaviti investiranje. Prema navedenom Zakonu o prostornom uređenju, čl. 176. govori da su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja. Ako će to zemljište, kako to predviđa ovaj prijedlog, postati vlasništvo Republike Hrvatske odredbe toga zakona će postati neživotne. Takva odredba ne bi trebal proći ni nadležne koordinacije Vlade RH (Koordinacija za gospodarstvo i društvene djelatnosti i Koordinacija za upravljanje državnom imovinom). Temeljem navedene odredbe Zakona o prostornom uređenju su trgovačka društva i bez posebnog zakona i bez ikakvih problema utvrđuju građevne čestice i</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

	<p>regulirale vlasničke odnose sa JLS po sili zakona. Zbog toga nije uopće potrebno ovim prijedlogom uvoditi institut preostalog turističkog zemljišta a ako i postoji onda svakako titular takvog zemljišta mora biti JLS.</p>	
22	<p>GRGA KOMADINA Vlasništvo na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 4. Na čl. 4. st. 3. Svo zemljište neprocijenjeno u pretvorbi i privatizaciji osnovom čl. 47. Zakona o privatizaciji (stjecanje ex lege) u vezi s čl. 58. st. 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 145/2010) je postalo vlasništvo Republike Hrvatske, ukazuje se na čl. 28. st. 3. ZTZ-a, stoga treba jasno navesti, a radi pravnog kontinuiteta i pravne sigurnosti da se pravo vlasništva na ovim nekretninama prenosi na JLS. U čl. 4. treba dodati i stavak prema kojem je neprocijenjeno turističko zemljište koje se nalazilo u kampovima na dan pretvorbe, neovisno o kasnijim promjenama prostornoplanske dokumentacije i namjene zemljišta vlasništvo Republike Hrvatske. Čl. 4. st. 6. u dijelu koji se odnosi na pitanje povrata (denacionalizacije) suprotan je čl. 16.st.2. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i čl. 31. st.1. Zakona o turističkom zemljištu jer su postupci u tijeku i na njih se moraju primjenjivati zakoni koji su bili na snazi u trenutku podnošenja zahtjeva za povrat, stoga treba jasno naznačiti da se zemljište koje nije bilo privedeno namjeni na dan stupanja na snagu Zakona o naknadi može vratiti ranijim vlasnicima. Razmisliti o brisanju ove odredbe ili preuzimanju rješenja iz ZTZ-a.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
23	<p>GRGA KOMADINA Vlasništvo na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 4. Čl. 4. st. 3. iza zadnjeg zareza preformulirati: prenosi se u vlasništvo jedinica lokalne samouprave.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
24	<p>Hrvatska udruga turizma Identifikacija turističkog zemljišta zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 5. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1., U smislu ovog Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu hotela, pored zemljišta nužnog za uporabu prema posebnim propisima, čini i zemljište na kojemu su izgrađene građevine u funkciji hotela ili su na njemu smješteni ili trajno osmišljeni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju hotela. Obrazloženje: Prijedlog ima za cilj pojasniti da pojam zemljišta nužnog</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. Ne prihvaća se (obrazloženje: u posebnom propisu (Zakon o prostornom uređenju) nije propisano koji je obuhvat „zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine“ već se isto određuje sukladno prostornom planu, a ako to nije moguće u skladu s pravilima struke vodeći računa da se građevna čestica utvrdi tako da oblikom i veličinom omogućava redovnu uporabu građevine. Iz članka 157. Zakona o prostornom uređenju proizlazi da se obuhvat građevne čestice može utvrditi posebnim propisom te se stoga odredbom ovog stavka obuhvat građevne čestice</p>

<p>za redovitu uporabu hotela. Stavak 2., U smislu ovog Zakona zemljište nužno za redovitu uporabu turističkog naselja čini zemljište na kojemu su izgrađene sve sastavnice turističkog naselja kao složene građevine uključujući i zemljište na kojemu su izgrađeni i/ili na kojemu su smješteni ili trajno osmišljeni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju turističkog naselja. Obrazloženje: Sadržaji se povremeno mijenjaju, trajno je pravo da ih se na zemljištu postavlja. Stavak 3., Oblik i površina zemljišta iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka (građevna čestica, odnosno građevne čestice) utvrđuje se rješenjem nadležnog upravnog tijela za prostorno uređenje u skladu s ovim Zakonom i u skladu s posebnim zakonom, prema sadržaju usklađenog parcelacijskog elaborata iz članka 6. stavak 2. Obrazloženje: Nadležno tijelo ne utvrđuje oblik i površinu zemljišta diskrecijski, nego to treba učiniti u skladu sa parcelacijskim elaboratom. Stavak 4., Rješenje iz stavka 3. ovog članka temelji se na parcelacijskom elaboratu kojim su iskazane posebne čestice zemljišta koje služi za redovitu uporabu građevine iz stavka 1. i građevine iz stavka 2. ovog članka (građevna čestica, odnosno građevne čestice) te čestice iz članka 4. stavak 4. ovog Zakona. Obrazloženje: Kao i u prethodnom stavku - Nadležno tijelo ne utvrđuje oblik i površinu zemljišta diskrecijski, nego to treba učiniti u skladu sa parcelacijskim elaboratom. Stavak 5., Zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovog članka podnosi trgovačko društvo u roku od 180 dana od dana ishođenja potvrde usklađenosti iz članka 6. stavak 3. ovog Zakona. Nadležno upravno tijelo odlučit će o zahtjevu u roku od 60 dana. Obrazloženje: Radi osiguranja učinkovitosti postupka, predlaže se određivanje roka unutar kojega nadležno tijelo mora donijeti svoju odluku. Stavak 6., Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovog članka podnijet će ga jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva u narednom roku od 180 dana. Obrazloženje: Prijedlogom se osigurava zamjensko rješenje za slučaj da trgovačko društvo ne pošalje zahtjev za donošenje rješenja, Stavak 7., Prijedlog čestica iz članka 6. stavak 1., članka 5. stavak 1. i stavak 2. ovog Zakona te članka 4. stavak 4. ovog Zakona, trgovačko društvo može iskazati u jedinstvenom parcelacijskom elaboratu. Eventualni sporovi oko granica zemljišta koje po ovom Zakonu postaju vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno vlasništvo Republike Hrvatske, ne utječu na provedbu parcelacijskog elaborata i upis prava vlasništva prema članku 7. ovog</p>	<p>utvrđuje prema brojnosti građevina i drugih sadržaja koji su u funkciji osnovne građevine. 2. Prihvaća se. 3. Prihvaća se. 4. Ne prihvaća se (obrazloženje: rješenjem iz članka 4. stavka 4, utvrđuje se nova čestica zemljišta oko građevina koje su kao posebne čestice zemljišta formirane parcelacijskim elaboratom iz članka 6. Da bi se to rješenje izdalo zahtjev n mora sadržavati i prijedlog površine i obuhvata te čestice koji će biti sastavni dio rješenja. Kad rješenje bude pravomoćno potrebno je izraditi geodetski (parcelacijski) elaborat kojim će se novoutvrđena građevna čestica (i kao katastarska formirati u prostoru i na kat. planu). Parcelacijski elaborat iz članka 6. izrađuje se radi formiranja posebnih katastarskih čestica građevina sa zemljištem ispod građevina koje su u vlasništvu društva dok je zemljište oko građevina vlasništvo JLS i utvrđuje se posebnim rješenjem kao zemljište nužno za redovitu uporabu tih građevina.) 5. Djelomično se prihvaća (obrazloženje: prihvaćen je prijedlog da se rok za podnošenje zahtjeva za izdavanje rješenja računa od dana ishođenja potvrde o usklađenosti iz čl. 6. stavka 3, a nije prihvaćen prijedlog da se upravnom tijelu određuje ro za donošenje rješenja budući da su rokovi postupanja upravnih tijela uređeni drugim propisima) 6. Nije bilo primjedbe, samo je prepisan stavak 6. 7. Ne prihvaća se (obrazloženje: prijedlog je prihvatljiv ali budući da je praktične, odnosno provedbene naravi, uzet će se u obzir prilikom izrade provedbenog propisa.) 8. Ne prihvaća se (obrazloženje: isto kao 24.7.)</p>
---	--

	<p>Zakona. Obrazloženje: Zbog ekonomičnosti i brzine postupka, predlaže se izrada jednog umjesto dva elaborata. Kako bi se izbjegle odgode upisa u z.k., predlaže se da eventualno pokretanje sporova oko prava vlasništva jedinica lokalne samouprave i RH ne utječu na provedbu upisa. Stavak 8., Troškove izrade parcelacijskog elaborata iz stavka 4. ovog članka, kao i troškove postupka utvrđivanja građevne čestice iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka te članka 4. stavak 4. ovog Zakona, trgovačko društvo, Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave snose na jednake dijelove. Ako trgovačko društvo u cijelosti predujmi ove troškove, ovlašteno je za iznos istih, u mjeri u kojoj oni padaju na Republiku Hrvatsku, odnosno jedinicu lokalne samouprave, umanjiti iznos zakupnine iz članka 9., odnosno iznos kupoprodajne cijene iz članka 10. Obrazloženje: Po načelu pravičnosti, troškove postupka predviđenih Zakonom treba dijeliti na jednake dijelove. U suprotnom, radilo bi se o prikrivenom parafiskalnom nametu.</p>	
25	<p>GRGA KOMADINA Identifikacija turističkog zemljišta zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 5. Čl. 5. st. 5. i 6. Ovdje se nalaže obveza pokretanja postupka trgovačkom društvu i JLS za pokretanje postupaka iz st.3. Zakona. Neka JLS možda nemaju kapaciteta za to, a neka trgovačka društva možda nemaju interesa u slučajevima kada su uknjižena kao vlasnici nekretnina pa bi ih možda trebalo motivirati način kako je bilo propisano u čl. 28. st. 3. ZTZ-a ili slično. Čl. 5. St. 6. Razmotriti produljenje roka, kako će i u kojem postupku JLS ostvarivati pravo na povrat troškova?</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
26	<p>Hrvatska udruga turizma Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva, Članak 6. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 2., Parcelacijski elaborat iz stavka 1. ovog članka izrađuje se u skladu s rješenjem odnosno uvjerenjem kojima su se iskazivale nekretnine procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi („Narodne novine“, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95 i 118/99) odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00) te u skladu s člankom 4. stavak 1. i stavak 2. ovog Zakona. Obrazloženje: Riječ je</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. Djelomično se prihvaća („te u skladu s člankom 4. stavak 1 i stavak 2 ovog Zakona“), ne prihvaća se u dijelu naziva isprave s kojom se usklađuje (Zakonom o upravljanju državnom imovinom određeno je ta isprava uvjerenje iz članka 57.) 2. Prihvaća se. 3. Prihvaća se. 4. Prihvaća se.</p>

	<p>o prijedlogu kojim se radi izbjegavanja zabune terminologija usklađuje sa pojmovima korištenim u vrijeme na koje se referira u odredbi. Stavak 3., Usklađenost parcelacijskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovog članka potvrđuje u roku od 60 dana tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije. Obrazloženje: Riječ je o prijedlogu kojim se radi izbjegavanja zabune terminologija usklađuje sa pojmovima korištenim u vrijeme na koje se referira u odredbi. Stavak 4., Parcelacijski elaborat iz stavka 1. ovog članka, trgovačko društvo dužno je izraditi i tijelu iz stavka 3. ovog članka podnijeti na provjeru usklađenosti u roku od 180 dana od dana stupanja ovog Zakona na snagu. Obrazloženje: Određivanjem roka, osigurava se dinamika postupanja i na strani trgovačkog društva. Stavak 5., Ako trgovačko društvo ne postupi prema stavku 4. ovog članka, parcelacijski elaborat iz stavka 1. ovog članka izradit će i podnijeti će tijelu iz stavka 3. ovog članka jedinica lokalne samouprave. Obrazloženje: Kao i ranije- osigurava se dinamika postupanja i na strani trgovačkog društva.</p>	
27	<p>GRGA KOMADINA Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva, Članak 6. Čl. 6. st. 2. - kada su samo procjenjivani objekti i dijelovi parcela gotovo je nemoguće bez uvida u elaborat pretvorbe koji sadrži kopije kat. planova, zk uloške i opise nekretnina utvrditi što je procijenjeno, a što nije. Čl. 6. st. 3. - treba jasno definirati na što točno u parcelacijskom elaboratu daje CERP (ukoliko bude postojao) potvrdu, budući da je provedbeno ovaj stavak vrlo upitan. Čl. 6. st.4. - na koji način se misli obvezivati trgovačka društva da snose trošak?</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
28	<p>GRGA KOMADINA Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva, Članak 6. Čl. 6. st. 2. Dodati na kraju članka novu rečenicu: Uvjerenju je potrebno priložiti presliku Elaborata o privatizaciji koji se odnosi na nekretnine koje su predmet zahtjeva.</p>	<p>Nije prihvaćen Elaborat o pretvorbi ima CERP koji je nadležno tijelo za izdavanje uvjerenja o procijenjenim nekretninama te koje radi izdavanja uvjerenja i radi potvrde usklađenosti parcelacijskog elaborata mora izvršiti uvid u elaborat iz pretvorbe.</p>
29	<p>Hrvatska udruga turizma Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva, Članak 7. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1., Na zahtjev osobe koja ima pravni interes</p>	<p>Nije prihvaćen Trgovačko društvo će pravo vlasništva na procijenjenom zemljištu i građevinama upisati z temeljem uvjerenja iz članka 57. Zakona o upravljanju državnom imovinom; ovim se člankom propisuje sprava temeljem koje će se upisati vlasništvo JLS i RH.</p>

	<p>Ministarstvo će izdati ispravu kojom određuje uknjižbu prava vlasništva stečenog na temelju zakona na turističkom zemljištu iz članka 6. stavak 1. ovog Zakona u korist trgovačkog društva, iz članka 5. stavka 3. ovog Zakona u korist jedinice lokalne samouprave kao i uknjižbu prava vlasništva na preostalom turističkom zemljištu iz članka 4. stavka 4. ovog Zakona u korist Republike Hrvatske.</p> <p>Obrazloženje: Tabularna isprava je akt strogo formalne prirode i sadržaja kojega Ministarstvo u ovoj poziciji ne može izdavati. Tabularnu ispravu može izdati samo nositelj konkretnog zemljišnoknjižnog prava, u ovom slučaju prava vlasništva. Ministarstvo u tom trenutku nije vlasnik zemljišta. I inače, ovakvo bi rješenje moglo implicirati da se pravo vlasništva ovdje prenosi pravnim poslom a da se ne stječe temeljem samog zakona. To bi sa sobom povuklo i porezno- pravne konzekvence. Stavak 2., Ispravom iz stavka 1. ovog članka određuje se: - zemljište iz članka 6. stavak 1. ovog Zakona kao predmet vlasništva trgovačkog društva, - turističko zemljište iz članka 5. stavka 3. ovog Zakona kao predmet prava vlasništva jedinice lokalne samouprave, - preostalo turističko zemljište iz članka 4. stavka 4. ovog Zakona kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, - nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva utvrđenog ispravom, - nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbe prava zakupa u zk. ulošku u kojem je upisana zemljišnoknjižna iz članka 5. stavak 3. ovog Zakona. Obrazloženje: Nema stvarnog smisla prijedlog za upis zabilježbe prava zakupa u z.k. ulošku u kojem će biti upisane čestice građevina u vlasništvu trgovačkog društva. Ovdje je riječ o punopravnom vlasništvu društva kao pravnog subjekta i nema nikakvog razloga da se ono opterećuje teretima. Takva zabilježba otežat će društvu pregovore sa potencijalnim investitorima, a posebno bankama pojavi li se potreba za financiranje investicija na nekretninama u nespornom vlasništvu trgovačkog društva. Svim tim osobama trebalo bi iznova objašnjavati zašto je na njihovim nekretninama upisana zabilježba zakupa za što nema nikakve realne potrebe. Ovo bi opteretilo i zemljišnoknjižne sudove koji bi trebati provesti brojne upise zabilježbe zakupa koji bi ostvarivali publicitetni učinak potpuno suprotan stvarnom stanju stvari. Stavak 3. Sastavni dio isprave su parcelacijski elaborat iz članka 5. stavka 4. i članka 6. stavka 1. ovog Zakona, odnosno jedinstveni parcelacijski elaborat iz članka 5. stavak 7. ovog Zakona.</p>	
30	GRGA KOMADINA	Primljeno na znanje

	<p>Postupak utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i uknjižba prava vlasništva, Članak 7.</p> <p>Čl. 7 st. 1. Odredba da Ministarstvo daje tabularnu ispravu za uknjižbu RH je krajnje problematična. Ministarstvo ne može izdavati tabularne isprave Republici Hrvatskoj, osim u slučaju da raspolaže nekretninama kojima upravlja i koje su upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske, tada je potrebno da za raspolaganje postoji odgovarajući pravni osnov, u svakom slučaju ukoliko nije upisana kao vlasnik Republika Hrvatska, sud će odbiti opis budući da postoje zapreke za njegovu provedbu. Čl. 7. st.2. Zemljišnoknjižni sudovi neće provoditi uknjižbu prava vlasništva temeljem tabularne isprave na nekretninama koje su upisane kao vlasništvo društva, fizičkih ili pravnih osoba bez presude, ili javne ili privatne isprave. Tekst govori o tabularnoj ispravi, ali suštinski je očito da se radi o svojevrsnom upravnom rješenju. Ne može se tabularnim ispravama sudovima nalagati uknjižbe. Stoga treba definirati da nadležno tijelo donosi rješenje (u pretpostavlja se, upravnom postupku, protiv kojeg postoje pravni lijekovi), slično kako je bilo predviđeno Zakonom o turističkom zemljištu.</p>	<p>Razmotrit će se.</p>
<p>31</p>	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 8.</p> <p>HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1., S danom stupanja na snagu ovog Zakona trgovačko društvo ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. određenog na način iz članka 5. stavak 3. ovog Zakona. Obrazloženje: Usklađenje s tekstem Zakona. Stavak 2., Jedinica lokalne samouprave će u roku od 60 dana od dana izdavanja isprave iz članka 7. ovog Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu turističkog zemljišta u njezinom vlasništvu u pisanom obliku prema predlošku iz priloga 1. ovog Zakona. Obrazloženje: Nacrtom Zakona mora biti određen osnovni sadržaj ugovora o zakupu kojega će trgovačka društva sklapati sa Republikom Hrvatskom. Nezamislivo je, primjerice, da ugovor o zakupu sadrži odredbu po kojoj ga zakupodavac može otkazati bilo kojem trenutku. Po ovakvom sadržaju prijedloga Zakona, to bi bilo moguće Stavci 4. i 5., Trgovačko društvo ne može turističko zemljište iz stavka 1. ovog članka dati u</p>	<p>Djelomično prihvaćen</p> <p>1. Prihvaća se. 2. Ne prihvaća se (obrazloženje: ne nalazimo razloge za propisivati obrasca ugovora; ovim Zakonom propisane su bitne odredbe: rok i okvir za utvrđivanje zakupnine), 3. Prihvaća se.</p>

	<p>podzakup, osim u slučaju davanja u zakup hotela i turističkog naselja kao tehnološke i funkcionalne cjeline, ali s trećom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti na turističkom zemljištu kojima se upotpunjuje turistička ponuda hotela i/ili turističkog naselja. Ugovori o podzakupu turističkog zemljišta odnosno ugovori kojima je treća osoba od trgovačkog društva stekla pravo na korištenje turističkog zemljišta, a koji su sklopljeni prije 2019., ostaju na snazi. Obrazloženje: Zabranom davanja u podzakup se izravno, retroaktivno zadire u važeće ugovorne odnose između trgovačkog društva i podzakupnika. Otežava se poslovanje turističkih društava i ugrožava egzistencija brojnih podzakupnika koji su oko hotela organizirali svoje poslovanje. Te djelatnosti ne obavljaju izravno trgovačka društva već baš podzakupnici jer je to standard turističke struke koja polazi od toga da se svatko bavi poslom za koji je najbolje osposobljen, a u cilju razvijanja što boljeg krajnjeg turističkog proizvoda. Prijedlogom se štiti institut stečenih prava pravnih subjekata, a time i jedan od temelja ideje pravne sigurnosti uopće.</p>	
32	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 9. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavci 3. i 4., Jedinična cijena zakupnine iz stavka 2. ovog članka umanjuje se za 10% za hotele i turistička naselja na otocima. Za hotele i turistička naselja koji su temeljem rješenja nadležnog tijela kategorizirani s četiri zvjezdice jedinična cijena iz stavka 2. ovog članka umanjuje se za 10%, a za hotele i turistička naselja koji su kategorizirani s pet zvjezdica, jedinična cijena iz stavka 2. ovog članka umanjuje se za dodatnih 10%. Iznosi svih umanjena propisanih člankom 9. ovog Zakona se kumuliraju. Obrazloženje: Riječ je o prijedlogu kojim se uspostavlja gospodarska održivost zakona iz perspektive trgovačkih društava. Stavak 5., Jedinična cijena zakupnine iz stavka 2. ovog članka revalorizirat će se nakon proteka svake tri godine od dana početka obveze plaćanja, pri čemu će se na jedinični iznos zakupnine iz stavka 2. ovog članka primijeniti indeks iz javno objavljenih podataka o kretanju visine zakupnine na tržištu nekretnina usporedivih po pravnim i gospodarskim kriterijima. Obrazloženje: Tržište nekretnina nije usporedivo tržište za korekciju visine</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se prijedlog za dodavanje stavka 3. i 4. Jedinica lokalne samouprave će odrediti iznos zakupnine u apsolutnom iznosu te eventualna umanjena kao ni daljnji prijedlozi za dodavanje stavka 8. kojim bi se propisali kriteriji za određivanje visine u zakupnine bliže donjem ili gornjem iznosu propisanog raspona. Prijedlog za određivanje indeks revalorizacije je nejasan).</p>

	<p>zakupnine. Cijene po kojima se, primjerice, nekretnine na tržištu prodaju i to izvan konteksta koji omeđuje pitanja koja se uređuju nacrtom Zakona (a to uključuje i pitanja specifična za hrvatsku pravnu povijest) ne mogu biti referentne. Odredbu stoga treba izmijeniti na način da se utvrdi kako će se zakupnina revalorizirati u slučaju postizanja dogovora ugovornih prema kretanju vrijednosti na usporedivim tržištima. Stavci 4. i 5., postaju stavci 6. i 7. (6) Zakupnina se obračunava i plaća jednokratno, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine za tekuću godinu temeljem računa koji izdaje jedinica lokalne samouprave. (7) U slučaju ako se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku jedinica lokalne samouprave ovlaštena je obračunavati i zahtijevati isplatu zakupnine na način propisan ovim člankom. Stavak 8. Ministar će pravilnikom propisati kriterije kojim će se visina zakupnine određivati prema donjem, odnosno gornjem rubu raspona iz stavka 2. ovog članka. Obrazloženje: Određivanje visine novčane obveze unutar raspona ima smisla samo ako propis istovremeno određuje kriterije temeljem kojih se u konkretnom slučaju treba približavati gornjem odnosno donjoj granici raspona. U suprotnom, ovakve odredbe kreiraju samo element rizika diskrecijskog i arbitrarnog postupanja strane koja cijenu utvrđuje.</p>	
33	<p>Odvjetničko društvo Kovačević, Koren i partneri d.o.o. Uređenje odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 9.</p> <p>Opcina Baška po punomoćnicima odvjetnicima Odvjetničkog društva Kovačević, Koren i partneri d.o.o. iz Rijeke na predloženi tekst Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu daje sljedeće primjedbe: Predlaže se određivanje predmetne naknade kroz dva dijela – stalni i promjenjivi dio, a s obzirom na namjenu nekretnina i prihode koje će trgovačko društvo ostvarivati na tim nekretninama. Ovakvim određenjem naknade bez uzimanja u obzir namjene nekretnine te tržišnih uvjeta ograničava se Ustavom RH zajamčena poduzetnička i tržišna sloboda, tržišno natjecanje te se izravno se na štetu JLS pogoduje trgovačkom društvu.</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Određivanje u zakupnine kao stalni i promjenjivi dio; za promjenjivi dio podrazumijeva praćenje i nadzor poslovanja za koji JLS nema mehanizme ni ovlasti.</p>
34	<p>GRGA KOMADINA Uređenje odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su</p>	<p>Primljeno na znanje</p> <p>Razmotrit će se.</p>

	<p>izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 9.</p> <p>Iznose zakupnine, odnosno raspon iste, bi bilo svrhovitije regulirati pravilnikom ministra ili uredbom vlade, a ne zakonom gdje bi svaka promjena raspona iziskivala pokretanje procedure izmjene zakona. Takva potreba ukazuje se i iz st. 3. ovog članka.</p>	
35	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 10.</p> <p>HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavci 3. i 4., Jedinica lokalne samouprave obvezna je u roku od 90 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka trgovačkom društvu ponuditi sklapanje ugovora o kupoprodaji turističkog zemljišta. U slučaju ako trgovačko društvo namjerava na dijelu turističkog zemljišta iz članka 4. stavak 3. ovog Zakona graditi novu građevinu, na njegov zahtjev će se, u njegovu korist, na novoformiranoj građevnoj čestici osnovati pravo građenja. Obrazloženje: Prijedlogom se omogućava daljnje investicije u turističko zemljište. Stavci 5.- 9. prijedlozi dopuna i izmjena: Pravo građenja osnovat će se do isteka roka iz članka 8. stavka 3. ovog Zakona. Pravo građenja osnovat će se na zahtjev trgovačkog društva i u slučaju ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovog Zakona na dijelu turističkog zemljišta iz članka 4. stavak 3. ovog Zakona izgradilo građevinu temeljem akta za provedbu prostornih planova ili ju je ozakonilo u postupku po posebnom zakonu do isteka roka iz članka 8. stavka 3. ovog Zakona. U slučaju iz stavaka 4. i 6. ovog članka naknada za osnivanje prava građenja uključena je u naknadu iz članka 9. ovog Zakona. Jedinica lokalne samouprave obvezna je u roku od 90 dana od dana podnošenja zahtjeva iz stavka 4. i stavka 6. ovog članka trgovačkom društvu ponuditi sklapanje ugovora o pravu građenja. U slučaju ako jedinica lokalne samouprave trgovačkom društvu ne ponudi sklapanje kupoprodajnog ugovora u roku iz stavka 3. ovog članka ili odbije sklopiti ugovor o pravu građenja iz stavaka 4. i 6. ovog članka, trgovačko društvo je ovlašteno podnijeti nadležnom sudu tužbu da sud donese odluku koja će zamijeniti odluku jedinice lokalne samouprave, odnosno ugovor o kupoprodaji i ugovor o pravu građenja.</p>	<p>Djelomično prihvaćen</p> <p>1. Ne prihvaća se. Ako je doneseno rješenje o utvrđenju građevne čestice za sve do tada izgrađene građevine u njezinom obuhvatu, u pravilu, ne bi se trebalo dalje graditi na toj čestici. 2. Prihvaća se ali je dodano u članku 8. kao stavak 5. i 6.</p>
36	<p>Odvjetničko društvo Kovačević, Koren i partneri d.o.o.</p>	<p>Djelomično prihvaćen</p> <p>Na predmetnom zemljištu izgrađene su</p>

	<p>Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 10.</p> <p>Općina Baška po punomoćnicima odvjetnicima Odvjetničkog društva Kovačević, Koren i partneri d.o.o. iz Rijeke na predloženi tekst Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu daje sljedeće primjedbe: Propisivanje obveze prodaje nekretnine točno određenoj osobi, bez provedbe javnog natječaja, neovisno o prostorno-planskoj namjeni nekretnine i bez ikakvog ograničenja rokom predstavlja povredu ustavom zajamčenih prava na jednakost položaja poduzetnika (čl. 49 Ustava RH) te prava jedinica lokalne samouprave na samostalnost u svome djelovanju (čl. 129. – 130 Ustava RH). Ista odredba je nadalje i ekonomski šteta za JLS budući da isključuje svaki oblik tržišnog natjecanja. Da ne postoji ikakav opravdani razlog isključenja tržišnog natjecanja vidljivo je i iz činjenice da zakon ne nameće trgovačkom društvu nikakva ograničenja u pogledu daljnjeg raspolaganja nekretninama koje bi isto steklo na taj način, odnosno trgovačko ih društvo može već slijedeći dan otuđiti, a čime se dakle otvara mogućnost čitavom nizu zloupotrebi.</p>	<p>građevine u vlasništvu društva u kojima ono obavlja turističko ugostiteljsku djelatnost i ono s tim građevinama čini jedinstvenu uporabnu i gospodarsku cjelinu. Zbog ovakve funkcionalne povezanosti građevina i zemljišta opravdano je omogućiti trgovačkom društvu kupnju tog zemljišta bez provođenja postupka javnog natječaja ali po tržišnoj cijeni koja će biti utvrđena po neovisnom procjenitelju. Držimo da bi, u slučaju javne prodaje ovog zemljišta, ustavni princip jednakog položaja za poduzetnike, bio narušen baš u odnosu na društva vlasnike građevina jer bi omogućavanjem kupnje zemljišta i drugim osobama omogućila špekulativna trgovina zemljištem na štetu vlasnika građevina koji bi u nekom trenutku bili primorani raspolagati građevinama ili kupiti zemljište po špekulativnim cijenama. Osim toga ovim se Zakonom rješavaju odnosi koji su zaostali iz režima društvenog vlasništva te propisa o pretvorbi i privatizaciji temeljem kojih je omogućeno vlasništvo različitih osoba na dijelovima funkcionalno i gospodarski povezane cjeline. Međutim prihvaćena je primjedba na odredbu po kojoj JLS ima obvezu prodati zemljište te se u stavku 3. članka 10. predlaže odredba da JLS treba u roku od 90 dana obavijestiti društvo o svojoj odluci po njegovom zahtjevu iz stavka 1. bilo da se on prihvaća ili se odbija. Također je, slijedom odredbe stavka 3., izostavljen (brisan) stavak 4.</p>
37	<p>Slobodan Vugrinec</p> <p>Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 10.</p> <p>Propisivanje obveze bezuvjetne prodaje turističkog zemljišta bez provođenja postupka javnog natječaja jedinicama lokalne samouprave na zahtjev trgovačkih društava u direktnoj je suprotnosti sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Zakonom vlasništvu, po pitanju nekretnina u vlasništvu JLS. Maksimalan ustupak koji bi se mogao predvidjeti za trgovačka društva je pravo prvenstva na javnom natječaju.</p>	<p>Djelomično prihvaćen</p> <p>Djelomično se prihvaća. Obrazloženo u prethodnom odgovoru.</p>
38	<p>GRGA KOMADINA</p> <p>Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 10.</p> <p>Nejasno je zašto se ovo zemljište daje u vlasništvo JLS a potom ju se obvezuje da isto</p>	<p>Djelomično prihvaćen</p> <p>Djelomično se prihvaća. Obrazloženo u prethodnom odgovoru.</p>

	<p>proda, time se dugoročno JLS lišava znatnih proračunskih prihoda, a što je protivno pravima koja se JLS jamče ustavom. Prodaja neposrednom pogodbom kako je predviđena ovim zakonom (osim onih gdje se prodaju rješenjem utvrđene građevne čestice oko objekta – tj. zemljišta nužna za uporabu zgrade) je dugoročno ekonomski neisplativa za vlasnika zemljišta, budući da je jasno da bi se za najvrjednije zemljište u državi javnim natjecajima i licitacijama postigli puno veći iznosi nego kod prodaje direktnom pogodbom kako predviđa ovaj zakon.</p>	
39	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 12. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1., Ako se hotel, turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja nalazi na pomorskom dobru, trgovačko društvo obvezno je ishoditi koncesiju na zauzetom pomorskom dobru. Parcelacijskim elaboratom iz članka 5. stavak 7. Zakona, čestice koje udovoljavaju uvjetima za proglašavanjem pomorskim dobrom do njegovog utvrđivanja iskazat će se kao vlasništvo Republike Hrvatske. Granice pomorskog dobra će utvrditi i u zemljišne ga knjige upisati nadležna tijela Republike Hrvatske, a do tog će vremena trgovačko društvo za korištenje ovog zemljišta plaćati zakupninu u visini i na način utvrđen Zakonom. Obrazloženje: Kako bi se izbjegla odgoda u primjeni zakona, predlaže se čestice koje udovoljavaju uvjete iz Zakona upisati kao vlasništvo RH, nakon čega bi organi RH pokrenuli postupka utvrđivanja granica i upisa pomorskog dobra. Stavak 2. Odluku o neposrednoj dodjeli koncesije iz stavka 1. ovog članka donosi Ministarstvo na zahtjev trgovačkog društva ili po službenoj dužnosti, bez provedbe javnog natječaja, u slučaju ako trgovačko ne podnese zahtjev za koncesiju, a ugovor o koncesiji u ime Republike Hrvatske sklapa ministar. Stavak 3. Za koncesiju na pomorskom dobru iz ovog članka koncesijska naknada određuje se u visini naknade iz članka 9. stavka 2. ovog Zakona. Obrazloženje: Nije jasno zbog čega koncesijska naknada treba iznositi dvostruko viša od zakupnine za preostali dio zemljišta. Na ovaj se način za gotovo isto zemljište propisuje plaćanje protuvrijednosti u bitno drugačijim iznosu. Stavak 4. Koncesijska naknada iz stavka 3. ovog članka revalorizirat će se nakon proteka svake tri godine od dana</p>	<p>Djelomično prihvaćen 1. Prihvaća se djelomično, prijedlog za privremeno uređenje odnosa na pomorskom dobru kad još uvijek nije utvrđena granica propisan u dodanom stavku 7. u članku 12. 2. Prihvaća se. 3. Ne prihvaća se (obrazloženje: pomorsko dobro je opće dobro te se dodjelom koncesije ograničavaju prava trećih osoba na općem dobru, stoga se naknada utvrđuje u većem iznosu od naknade za zakup.) 4. Ne prihvaća se (obrazloženje: prijedlog je nejasan). 5. Prihvaća se. 6. Ne prihvaća se (prijedlog je nejasan.)</p>

	<p>početka obveze plaćanja pri čemu će se na jedinični iznos koncesijske naknade primijeniti indeks iz javno objavljenih podataka o kretanju visine koncesijske naknade za nekretnine usporedive po pravnim i gospodarskim kriterijima. Obrazloženje: Kao i ranije, u odnosu na zakupnine. Stavak 5. Na način propisan ovim člankom postupit će se i u slučaju ako se građevna čestica kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i/ili turističkog naselja iz članka 4. stavka 3. kako je određena člankom 5. stavak 3. ovog Zakona ne može formirati bez uključivanja dijela pomorskog dobra. Obrazloženje: Usklađenje s tekstom Zakona. Stavak 7. U mjeri u kojoj su protivne odredbama ovog Zakona, na koncesiju pomorskog dobra iz ovog članka neće se primjenjivati odredbe drugih propisa koje reguliraju davanje koncesije. Obrazloženje: Predlaže se radi sprječavanja mogućeg sukoba odredaba više propisa.</p>	
40	<p>GRGA KOMADINA Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 12. Članak treba brisati odnosno ostaviti stavak 1., te dodati st. 2. koji će glasiti: Trgovačkom društvu izdaje se koncesija na zahtjev sukladno čl. 39. Zakona o koncesijama i odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.</p>	<p>Nije prihvaćen Ovim se Zakonom rješavaju imovinsko pravni odnosu suvlasnika na nekretninama koje su bile predmet pretvorbe i privatizacije, a u tom specifičnom položaju su se našle baš iz tih razloga. Stoga se i pitanje prava na pomorskom dobru ne bi trebalo rješavati odvojeno i izvan konteksta cilja koji se ovim zakonom želi postići, a to je nastavak funkcioniranja i razvoja postojećih funkcionalnih cjelina turističkih građevina i zemljišta.</p>
41	<p>GRGA KOMADINA Uređenje imovinsko pravnih odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, Članak 12. Nejasno je zbog čega se Ministarstvo državne imovine upušta u pitanje davanja koncesija na pomorskom dobru kada predmetno nije u njegovom resoru, također se pitanje visine naknade ne treba propisivati ovim zakonom, posebno je problematična odredba da će odluku o dodjeli koncesije Ministarstvo donijeti po službenoj dužnosti ako društvo ne podnese zahtjev za koncesiju. S kime će se onda sklapati koncesijski ugovor? st. 5. – u građevnu parcelu se ne može uključivati pomorsko dobro te parcela u tom dijelu mora pratiti tlocrtnu površinu zgrade</p>	<p>Nije prihvaćen Obrazloženo u prethodnom odgovoru.</p>
42	<p>GRGA KOMADINA Upravljanje i raspolaganje preostalim turističkim zemljištem, Članak 13. (Komentar slično kao kod čl. 10.) Nejasno je zašto se ovo zemljište daje u vlasništvo JLS a potom ju se obvezuje da isto proda, time se</p>	<p>Nije prihvaćen Komentar nije primjeren (obrazloženje: zemljište iz članka 13 ne „daje“ se u vlasništvo jedinici lokalne samouprave; ono je vlasništvo Republike Hrvatske i njime upravlja tijelo nadležno za upravljanje</p>

	<p>dugoročno JLS lišava znatnih proračunskih prihoda, a što je protivno pravima koja se JLS jamče ustavom. Prodaja neposrednom pogodbom kako je predviđena ovim zakonom (osim onih gdje se prodaju rješenjem utvrđene građevne čestice oko objekta – tj. zemljišta nužna za uporabu zgrade) je dugoročno ekonomski neisplativa za vlasnika zemljišta, budući da je jasno da bi se za najvrjednije zemljište u državi javnim natječajima i licitacijama postigli puno veći iznosi nego kod prodaje direktnom pogodbom kako predviđa ovaj zakon. Zašto se bar preostalo građevinsko zemljište, ako nije riječ o zemljištu nužnom za uporabu zgrade ili ne predstavlja funkcionalnu cjelinu kompleksa ne prodaje javnim natječajem, a društvu da mogućnost da zemljište otkupi po najvišoj izlicitiranoj cijeni.</p>	<p>državnom imovinom. Ako trgovačko društvo planira razvoj svoje ponude koja je i u korist jedinice lokalne samouprave, tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom može odlučiti prodati društvu na njegov zahtjev i po tržišnoj cijeni dio tog zemljišta. Prodaja se ovdje propisuje kao mogućnost, a na taj način država potiče gospodarski napredak što jeste jedna od njezinih ustavnih uloga.</p>
43	<p>Hrvatska udruga turizma Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1. Za kampove (uključujući i građevine) koji su izgrađeni do dana stupanja na snagu Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća i koji su predmet ovog Zakona, smatra se da su izgrađeni temeljem pravomoćnog akta za provedbu prostornih planova (građevinske dozvole). Obrazloženje: Promjena se predlaže kako se ovdje predviđena presumpcija ne bi vezala samo za potrebe primjene Zakona nego kao opća pretpostavka. Stavak 3. S danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaju važiti prostorni planovi kojima je na prostoru kampa ili na dijelu prostora kampa koji su predmet ovog Zakona planirana druga namjena, a do donošenja Državnog plana prostornog razvoja, smatra se da je djelatnost koja se obavlja na prostoru kampa usklađena sa zahtjevima prostornog uređenja. Obrazloženje: Prijedlog uređuje situaciju i otklanja moguće rizike trgovačkih društava za razdoblje do donošenja Državnog plana prostornog razvoja.</p>	<p>Nije prihvaćen 1. Ne prihvaća se (obrazloženje: nije opravdano da pretpostavka iz ovog članka važi kao opća, tim više što se u prijelaznim i završnim odredbama ovog Zakona rješava pravni status posjednika kampova u vlasništvu Republike Hrvatske koji nisu bili predmet procjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva), 2. Ne prihvaća se (obrazloženje: ako se kamp postojeća građevina, za njegov rad nije uvjet da je djelatnost kampa usklađena s važećim prostornim planom.)</p>
44	<p>Općina Funtana-Fontane Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. Članak 14. Predloženog Zakona je u suprotnosti s odredbama članka 19. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te članka 129.a Ustava Republike Hrvatske kojima je propisano da jedinice lokalne samouprave obavljaju poslove od lokalnog značaja, između ostalog prostorno i urbanističko planiranje.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

45	<p>Maja Belušić Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. Primjedba Grada Novigrada - Cittanova: Prijedlogom Zakona je u stavku 2. i 3. članka 14. se propisuje da do donošenja Državnog plana prostornog razvoja jedinica područne (regionalne) samouprave i jedinica lokalne samouprave ne može bez suglasnosti vlasnika na prostoru kampa koji su predmet ovog Zakona prostornim planom odrediti drugu namjenu, te da s danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaju važiti prostorni planovi kojima je na prostoru kampa ili na dijelu prostora kampa koji su predmet ovog Zakona planirana druga namjena. Navedene odredbe su protivne članku 129.a Ustava kojom je propisano da su prostorno i urbanističko planiranje u nadležnosti jedinica lokalne i područne samouprave, te se predlaže brisanje stavka 2. i stavka 3. članka 14. prijedloga Zakona.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
46	<p>Arsen Mujagić Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. Odredba st.2. je neustavna odredba s obzirom da je prostorno planiranje ustavno pravo jedinica lokalne i područne samouprave. A Državnim planom prostornog razvoja se ionako ne određuju građevinska područja lokalne i područne/regionalne razine već se njime planiraju samo zahvati od interesa za državu. Državni plan prostornog razvoja određuje, citiram čl.67. Zakona: "...1. osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi 2. zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja 3. koridore infrastrukture državnog značaja 4. zone namijenjene istraživanju i eksploataciji mineralnih sirovina 5. područja posebne namjene 6. granice područja za koje se donosi prostorni plan područja posebnih obilježja čija je obveza donošenja propisana tim planom 7. izdvojena građevinska područja izvan naselja za gospodarsku i javnu namjenu državnog značaja 8. površine drugih namjena državnog značaja određene uredbom iz članka 56. stavka 2. ovoga Zakona." Dakle odredba st.2. nije ustavna a nema ni sadržajnog smisla. Iz istih razloga neustavna je i odredba st.3. o stavljanju van snage prostornih planova.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
47	<p>Slobodan Vugrinec Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. Budući da, u pravilu, kampovi nisu izgrađeni kao cjeline temeljem pravomoćnog akta za</p>	<p>Primljeno na znanje Primjedba nejasna. Ovom odredbom 14. stavak 1. želio se postići cilj da su svi kampovi iz pretvorbe i privatizacije kao cjeline zemljišta i građevina izgrađeni temeljem dozvola za gradnju i to lokacijske</p>

	<p>provedbu prostornih planova (građevinske dozvole), već su temeljem građevinske dozvole izgrađeni pojedini objekti u kampu, postavlja se pitanje pravne (ne) sigurnosti i derogiranja pravomoćnih akata. Isto tako, derogiraju se Ustavom i drugim zakonima utvrđene ovlasti i prava lokalne samouprave,</p>	<p>dozvole kojom je utvrđen obuhvat kampa i građevine koje će se izgraditi u kampu te građevinske dozvole za svaku od građevina uključujući i kamp mjesta. Ovo naročito stoga što se prema sadašnjim propisima za izgradnju kampa izdaje jedna lokacijska dozvola i veći broj građevinskih dozvola. Odredba se predlaže iz razloga stavljanja u isti položaj svih trgovačkih društava suvlasnika kampova iz pretvorbe budući da je općepoznato kako se dozvole za gradnju izdane prije 1990. godine često ne mogu pronaći ni u arhivima jedinica lokalne samouprave.</p>
<p>48</p>	<p>Odvjetničko društvo Kovačević, Koren i partneri d.o.o. Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. Općina Baška i Općina Omišalj po punomoćnicima odvjetnicima Odvjetničkog društva Kovačević, Koren i partneri d.o.o. iz Rijeke na predloženi tekst Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu daju sljedeće primjedbe: Odredbom članka 129.a, st. 1 i 2 Ustava RH određeno je da: „Jedinice lokalne samouprave obavljaju poslove iz lokalnog djelokruga kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a osobito poslove koji se odnose na uređenje naselja i stanovanja, prostorno i urbanističko planiranje, komunalne djelatnosti, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, tehničku kulturu, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu. Jedinice područne (regionalne) samouprave obavljaju poslove od područnog (regionalnog) značenja, a osobito poslove koji se odnose na školstvo, zdravstvo, prostorno i urbanističko planiranje, gospodarski razvoj, promet i prometnu infrastrukturu te planiranje i razvoj mreže obrazovnih, zdravstvenih, socijalnih i kulturnih ustanova.“ Odredbom članka 130. Ustava RH određeno je da: „U obavljanju poslova iz svojeg djelokruga tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave samostalna su i podliježu samo nadzoru ustavnosti i zakonitosti ovlaštenih državnih tijela.“ Člankom 14. stavak 2 i 3 predloženog zakona, suprotno predmetnim odredbama Ustavu RH izravno se ograničava ustavno pravo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obavljanja polova prostornog i urbanističkog planiranja. Također, člankom 2. stavak 1 točka 6 predloženog zakona kamp se u cijelosti neovisno o prostorno-planskoj dokumentaciji definira</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

	isključivo prema zatečenom stanju. Osim što je navedeno suprotno zakonima koji uređuju prostorno uređenje i gradnju te Ustavu RH iz istog bi proizlazilo da RH stječe vlasništvo nad nekretninama temeljem činjenice da je pravna osoba suprotno zakonu izgradila/proširila kamp.	
49	GRGA KOMADINA Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp, Članak 14. Dodati st. 4. Zemljištem u kampu u smislu ovog zakona smatra se svo zemljište koje se u naravi nalazilo u granicama kampu na dan stupanja na snagu ZTZ-a. / alternativno na dan pretvorbe trgovačkog društva	Prihvaćen Prihvaća se.
50	Hrvatska udruga turizma Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu, Članak 15. HUT predlaže u sljedećoj odredbi izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1. Suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na kampu osnovana temeljem članka 6. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10), bila upisana u zemljišne knjige ili ne, ovim se Zakonom razvrgava na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta ispod građevina (zemljište tlocrtna površine) kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište uz odgovarajuću primjenu članka 4. stavak 2 ovog Zakona, (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu trgovačkog društva), a Republika Hrvatska postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije (u daljnjem tekstu: dijelovi kampa u vlasništvu Republike Hrvatske). Obrazloženje: Suvlasnička zajednica po do sada važećem propisu predstavljala je stjecanje vlasništva temeljem zakona, pa pitanje njenog upisa u z.k. nije odlučno.	Djelomično prihvaćen Prihvaća se djelomično. Obrazloženje nije prihvaćeno dodavanje u čl. 15. st.1. predloženog teksta: „uz odgovarajuću primjenu članka 4. stavak 2. ovog Zakona“.
51	Slobodan Vugrinec Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu, Članak 15. Ovim člankom narušavaju se Ustavom garantirana vlasnička prava ostalih vlasnika u kampu, kako jedinica lokalne samouprave, tako i privatnih osoba.	Primljeno na znanje Zakonom o turističkom zemljištu propisano tko su suvlasnici u kampu; tim Zakonom isključene su sve druge osobe.
52	Hotelsko turističko poduzeće	Primljeno na znanje

	<p>Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu, Članak 15. Predložimo st. 2 dodatno uskladiti sa Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i Ministarstvom pravosuđa , kako bi se u cijelosti otklonile dvojbe o koliziji ovog planiranog zakona sa Zakonom o naknadi kao lex specialisom, sve u svrhu da se u mnogobrojnim upravnim postupcima i upravnim sporovima koji su u tijeku na ovu temu, olakša ispravno tumačenje i donošenje valjanih odluka. Isto tako u prijelaznim odredbama planiranog zakona po potrebi dati uputu na koji način da se dovršavaju upravni postupci i upravni sporovi o povratima imovine.</p>	<p>Primljeno na znanje.</p>
53	<p>Odvjetničko društvo Kovačević, Koren i partneri d.o.o. Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu, Članak 15. Općina Baška i Općina Omišalj po punomoćnicima odvjetnicima Odvjetničkog društva Kovačević, Koren i partneri d.o.o. iz Rijeke na predloženi tekst Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu daju sljedeće primjedbe: Članak 15. predloženog zakona u odnosu na vlasničkopravni režim zemljišta u kampovima upućuje na članak 6. stavak 2. Zakona o turističkom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (dalje u tekstu: ZTZ). Niti predloženim zakonom niti ZTZ-om nije uređen status onih nekretnina koje se nalaze unutar obuhvata kampa a upisane su kao vlasništvo fizičkih ili drugih osoba (primjerice drugih pravnih osoba ili jedinica lokalne i područne(regionalne) samouprave koje su te nekretnine stekle temeljem pravnog posla ili na drugi zakoniti način (nasljeđivanjem, ošasna imovina ili sl.) a u odnosu na koje nije proveden odgovarajući postupak izvlaštenja odnosno za koje nije istima isplaćena naknada. Nadalje, niti predloženim zakonom niti ZTZ-om turističko zemljište u kampovima nije definirano kao zemljište od interesa za RH. Ograničenje/oduzimanje vlasništva bez isplate naknade predstavlja povredu članka 50. stavak 1 Ustava RHZ kojim je propisano da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.</p>	<p>Primljeno na znanje Zakonom o turističkom zemljištu propisano tko su suvlasnici u kampu; tim Zakonom isključene su sve druge osobe, ovim se Zakonom razvrgava suvlasnička zajednica između već utvrđenih vlasnika.</p>
54	<p>GRGA KOMADINA Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu, Članak 15. Dodati st. 3. ili dodati novi članak u prijelaznim i završnim odredbama Stupanjem na snagu ovog zakona smatraju se izvlaštenim svi vlasnici zemljišta koje se na dan pretvorbe</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

	<p>nalazilo u kampu. Vlasnici mogu nadležnom upravnom tijelu koje određuje naknadu za izvlaštenje podnijeti zahtjev za isplatu naknade za izvlaštenje u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona. Na zahtjev Republike Hrvatske ili trgovačkog društva pravnog sljednika društva koje je gradilo kamp upravno tijelo će donijeti rješenje kojim će utvrditi da je zemljište na dan stupanja na snagu ovog zakona izvlašteno te kojim će naložiti upis prava vlasništva u korist Republike Hrvatske. Rješenje se dostavlja upisanim vlasnicima te se objavljuje na oglasnoj ploči JLS i Ureda državne uprave. U postupku pokrenutom po zahtjevu vlasnika za isplatom naknade trgovačko društvo može preuzeti na sebe obvezu isplate prijašnjih vlasnika. Na temelju potvrde o izvršenoj isplati prijašnjem vlasniku Ministarstvo državne imovine će izdati trgovačkom društvu koje je isplatilo naknadu tabularnu ispravu radi upisa prava vlasništva. U postupku po zahtjevu prijašnjeg vlasnika radi utvrđivanja naknade za izvlaštenje može se dokazivati temeljem dokumentacije kojom raspolaže trgovačko društvo da je ranijim vlasnicima bila isplaćena naknada. U slučaju da se utvrdi da je ranije bila isplaćena naknada, zahtjev za naknadu će se odbiti. Upis prava vlasništva osnovom st. 3. ovog članka ne ovisi o ishodu postupka pokrenutog radi isplate naknade za izvlaštenje. Vlasnici imaju pravo na naknadu prema tržišnoj vrijednosti zemljišta.</p>	
55	<p>GRGA KOMADINA Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu, Članak 15. Razvrgnućem na opisani način negira se karakter kampa kao građevine te omogućava njegovo cijepanje. Čl. 15. st.2. - vidi napomenu uz čl. 4. st.6. Uz prijedlog dodatka st. 3. - pitanje upisa prava vlasništva fizičkih i drugih osoba na nekretninama koje su u naravi u kampu i na kojem je društveno poduzeće izgradilo kamp predstavljat će i nadalje prepreku uređenju odnosa u kampu. Razlozi za zaostale upise su nebitni, no ukoliko je na dan pretvorbe zemljište bilo omeđeno ogradom kampa, valja uzeti da je bilo preneseno u društveno vlasništvo ali da nije bila isplaćena naknada za izvlaštenje/nacionalizaciju (jer je zato izostala tabularna isprava). Stoga je potrebno urediti pitanje tog vlasništva. Predlaže se ugradnja u zakon odredbe o izvlaštenju (zato se predlaže dodatak čl. 1. st. 3. prema kojem je turističko zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku) te da vlasnike obveže na podnošenje zahtjeva za isplatu naknade za izvlaštenje uredima državne uprave, s time da</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

	<p>bi se osnovom sporazuma države i trg. društva ovisno o tome tko isplaćuje naknadu (RH ili društvo) upisivao vlasnik. Sredstva se mogu isplaćivati iz sredstava naplaćenih od koncesija i zakupnina (kada RH isplaćuje naknadu).</p>	
56	<p>Hrvatska udruga turizma Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 16. HUT predlaže izmijeniti tekst na način da isti glasi: Obuhvat kampa, procijenjene i neprocijenjene dijelove kampa te trgovačko društvo i Republiku Hrvatsku kao vlasnike dijelova kampa iskazuje Ministarstvo izdavanjem posebne potvrde o identifikaciji kampa kao javne isprave (u daljnjem tekstu: potvrda o identifikaciji kampa), na temelju parcelacijskog elaborata iz članka 17. ovog Zakona. Obrazloženje: Na odgovarajući način vrijede komentari uz prijedloge navedene u odnosu na formiranje čestica na kojem su sagrađeni hoteli i naselja.</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>
57	<p>GRGA KOMADINA Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 16. U suprotnosti sa čl. 2. t. 6. (obuhvat kampa), uopće nije jasno kakva je ovo isprava i temeljem čega je Ministarstvo izdaje</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
58	<p>Hrvatska udruga turizma Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 17. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 2. Parcelacijski elaborat izrađuje se temeljem: - geodetske skice obuhvata kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, - rješenja ili uvjerenja kojima su iskazane nekretnine procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi („Narodne novine“, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95 i 118/99), odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00. - Obrazloženje: Na odgovarajući način vrijede komentari uz prijedloge navedene u odnosu na formiranje čestica na kojem su sagrađeni hoteli i naselja. Stavak 4., Usklađenost parcelacijskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. ovog članka potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije u roku od 60 dana. Obrazloženje: Na odgovarajući način vrijede komentari uz prijedloge navedene u odnosu na formiranje čestica na kojem su sagrađeni hoteli i naselja.</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>

59	<p>Slobodan Vugrinec Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 17. "Originalno" rješenje kojim se trgovačkom društvu daje ovlast da definira obuhvat kampa, odnosno procijenjene i neprocijenjene dijelove kampa odnosno uredi "geodetskom skicom" granice kampa kakve su pretpostavljeno bile 2010. godine, kako bi se utvrdili vlasnički odnosi u vrijeme pretvorbe 90-tih godina prošlog stoljeća, ne zavrđuje niti komentar!</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
60	<p>Arsen Mujagić Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 17. U stavku 1. pogrešno je određen parcelacijski elaborat kao alat za utvrđenje obuhvata kampa. S obzirom da nije uspostavljena niti jedna suvlasnička zajednica prema važećem Zakonu o turističkom zemljištu kako se navodi u obrazloženju, treba brisati odredbu o razvrgnuću suvlasništva s Republikom Hrvatskom u kampu kao svrsi izrade parcelacijskog elaborata. Parcelacija je postupak promjena oblika i površine parcele u katastru i zemljišnoj knjizi. Budući se radi u području kampa -radi se građevinskom zemljištu na kojemu se parcelacija može provoditi sukladno Zakonu o prostornom uređenju, Zakonu o gradnji, Zakona o katastru i pravilnicima koji proizlaze iz tih zakona. Parcelacija građevinskog zemljišta se provodi se temeljem lokacijske ili građevinske dozvole, rješenjem o utvrđivanju građevinske čestice ili sukladno prostorno planskoj dokumentaciji. Parcelacijski elaborat mora biti sukladan prostorno planskim dokumentima a da bi bio podoban za provedbu potrebno je da ga nadležno tijelo za graditeljstvo i prostorno uređenje potvrdi u za to određenoj proceduri. Problem kod parcelacije u kampovima je što prostorni planovi često imaju odredbe o formiranju jedinstvene čestice kampa i ne dozvoljavaju parcelaciju, odnosno planom se određuju maksimalna i minimalna veličina novoformirane parcele što se ni teoretski a ni slučajno ne može podudarati s parcelacijom kako ju predviđa ovaj prijedlog. Parcelacija koje bi se provodila po odredbama ovoga zakona se ne može, a nije ni planirano, provoditi u katastru što je ozbiljan nedostatak ovog prijedloga. Ako se ne radi, a ne radi se o parcelaciji kojom se razvrgava suvlasnička zajednica, tada se parcelacijom ne cjepaju (samanjuju) građevinske čestice već se spajaju (okrupnjaju). Parcelacija odnosno spajanje čestica moguće je samo prema prostornom planu. Prema odredbama ovog prijedloga obuhvat kampa određuje</p>	<p>Primljeno na znanje Prihvaćena primjedba na pogrešnu uporabu termina.</p>

	<p>postavljena ograda ili slična prepreka zatečena na dan 1.8.2.010. g. Prema odredbama drugih zakona i propisa parcelacija se provodi u skladu s prostorno planskom dokumentacijom a ovaj prijedlog predviđa parcelaciju prema zatečenoj ogradi na terenu. Zakonita parcelacija ne može ispuniti zahtjeve za utvrđivanje obuhvata kampa kako to utvrđuje st.1. ovog čl. Ako slučajno i postoji uspostavljena suvlasnička zajednica ili bude uspostavljena suvlasnička zajednica temeljem sada važećeg zakona parcelacijski elaborat kakav je opisan u st.1. ovog članka ne može niti utvrditi obuhvat kampa a pogotovo ne može istovremeno biti i parcelacija kojom se razvrgava suvlasnička zajednica. Parcelacijom se mijenja stanje u katastru i zemljišnim knjigama na način da će se formirati čestica kampa u granicama obuhvata kampa ili će se čestica kampa dijeliti kako bi se razvrgnula suvlasnička zajednica. S obzirom da se parcelacijski elaborat ne potvrđuje kod nadležnih tijela i da se ne provodi u katastru, a niti u zemljišnim knjigama (prema prijedlogu u z.k. se upisuje identifikacija kampa?) umjesto parcelacijskog elaborata treba stajati geodetski elaborat. Također je potrebno preciznije odrediti i propisati sadržaj geodetskog elaborata kako bi on a ne parcelacijski elaborat i geodetske skica bili dio identifikacije kampa.</p>	
61	<p>Arsen Mujagić Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 17. Parcelacijski elaborat kakav se opisuje u ovom članku u st.2. nije isprava kojom je moguće provoditi promjene u zemljišnim knjigama, kako to samo implicate i bez preciznih provedbenih odredbi (tko i na koji način je uopće ovlašten predlagati i provoditi potvrde o identifikaciji kampa u zemljišnim knjigama) predviđa čl.19. Parcelacijski elaborat kojim se mijenja parcelacija odnosno mijenja stanje u katastru sukladno Zakonu o prostornom uređenju ili Zakonu o gradnji mora se prvo provesti u katastru pa tek onda u zemljišnim knjigama i to po službenoj dužnosti. Uvjet za promjene u katastru prema drugim propisima jest potvrda da je parcelacijski elaborat ovjeren od stane nadležnog tijela za graditeljstvo i prostorno uređenje kojim se potvrđuje da je parcelacija sukladna drugim propisima. Prema ovom prijedlogu ne predviđa se ni ovjera parcelacijskog elaborata kao ni provedba tog elaborata u katastru. Geodetska skica je proizvoljan pojam koji ne postoji niti u jednom zakonu pa ni Zakonu o državnoj izmjeri i zakonu katastru nekretnina, ne postoji ni u</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>jednom od 26. pravilnika koji reguliraju katastar i geodeziju a takođe se taj pojam ne nalazi niti u Geodetsko informatičkom rječniku na službenoj stranici Državne geodetske uprave. Najbliži pojam koji bi mogao odgovarati za ovu priliku umjesto skovanog pojma "geodetske skice" je geodetski situacijski nacrt. Dakle parcelacijski elaborat se sastoji od neslužbene skice koju neće ovjeravati niti jedno službeno i za to nadležno tijelo niti nadležni katastar niti nadležno tijelo za graditeljstvo i prostorno uređenje a sama parcelacija će se prema prijedlogu provoditi samo u zemljišnim knjigama a neće u katastru? To su odredbe u suprotnosti s uvođenjem reda i naporima da se srede i usklade katastar i zemljišne knjige. Tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije iz st.4. nije tijelo koje je ovlašteno potvrđivati parcelacijski elaborat u smislu Zakona o državnoj izmjeri i zakonu katastru nekretnina kao i Zakonu o zemljišnim knjigama. Temeljem takvog parcelacijskog elaborata kojeg neće ovjeriti ni nadležna upravna tijela za graditeljstvo i prostorno uređenje kao ni nadležni katastar će se prema čl. 19. upisivati nalogom u zemljišne knjige i to bez provođenja promjena u katastru? Ako se zemljišino knjižni sudovi budu držali Zakona o zemljišnoj knjizi i Zakona o katastru neće provesti niti jedan nalog za uknjižbu temeljem Potvrde o identifikaciji kampa kako ju određuje ovaj članak</p>	
62	<p>GRGA KOMADINA Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 17. čl. 17. st. 2. – upitno je da li je geodetska skica obuhvata kampa dovoljna za izradu ovog elaborata</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
63	<p>GRGA KOMADINA Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 17. Čl. 17. st. 1. na kraju dodati, geodetsko-građevinsko vještačenje iz kojeg je vidljivo koje su nekretnine u obuhvatu kampa.</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>
64	<p>GRGA KOMADINA Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 18. Čl. 18. st. 2. dodati da se zahtjevu treba priložiti geodetsko-građevinsko vještačenje kojim je utvrđen obuhvat kampa, budući da je upitno da li će geodetska skica biti dovoljna.</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>
65	<p>Hrvatska udruga turizma Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 19. HUT predlaže u sljedećim odredbama izmijeniti tekst na način da isti glasi: Stavak 1. Potvrda o identifikaciji kampa sadrži : -</p>	<p>Djelomično prihvaćen Prihvaća se u odnosu na prijedlog dopune stavka 1. Prijedlog za izmjenu stavka 2. članka 19. primljen na znanje i razmotrit će se.</p>

	<p>identifikaciju granica obuhvata kampa - popis katastarskih čestica dijelova kampu i vlasnika, - nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva na dijelovima kampa u zemljišnoj knjizi u korist Republike Hrvatske i u korist trgovačkog društva, nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbe prava zakupa iz članka 20. ovog Zakona u zk. ulošku u kojem je upisana zemljišnoknjižna čestica kao dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske. Obrazloženje: U odnosu na zakup zemljišta u vlasništvu trgovačkog društva, vrijede raniji komentari. Stavak 2. (2) Nadležni zemljišnoknjižni sud postupit će po potvrdi o identifikaciji kampa bez ispitivanja provedivosti upisa s obzirom na stanje zemljišne knjige. Obrazloženje: Pitanje načina rješavanje odnosa RH sa trećim osobama ne bi trebalo biti predmetom Zakona.</p>	
66	<p>Općina Funtana-Fontane Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 19. U stavku 2. predloženog članka definirano je da će državno odvjetništvo pokrenuti odgovarajući postupak radi utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske i upisa uknjižbe tog prava u zemljišnoj knjizi te se u Obrazloženju predmetnog članka navodi se da se radi o zaostalim upisima koji su neutemeljeni i posljedica su neprovedene uknjižbe društvenog vlasništva i prava korištenja društvenog poduzeća te su protivni i tada važećim, a i suvremenim propisima ili se radi o slučajevima nezakonitog upisa vlasništva jedinice lokalne samouprave zasnovanih na proizvoljnom i pogrešnom izboru temelja za uknjižbu. S ovim prijedlogom se ne slažemo jer je Općina između ostalog stekla vlasništvo na pojedinim nekretninama unutar kampa temeljem valjanom pravnog posla te se predlaže izmjena Prijedloga Zakona kojim bi se ostavio upis u vlasništvu trećih osoba (jls, fizičke osobe) .</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
67	<p>Arsen Mujagić Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 19. Potvrda o identifikaciji kampa sadrži u sebi popis katastarskih čestica dijelova kampu i vlasnika koji podaci se temelje na podacima iz katastra i zemljišnih knjiga pa je pitanje koji svrha naloga za uknjižbu prava vlasništva koje je već upisano. Ako bi kojim slučajem zemljišne knjige i upisale novoformirane parcele prema parcelacijskom elaboratu a ne bi smjeli, tada to stanje ne bi bilo usklađeno s katastrom a što bi onemogućilo bilo kakvo daljnje investiranje trgovačkog društva na području kampa zbog odredbi i procedura za izdavanje građevinskih dozvola koje propisuje</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>Zakon o gradnji. Odredba stavka 2. jest neustavna jer se njome razvlašćuju zakoniti i zakonito upisani privatni vlasnici unutar područja kampa kako ga definira ovaj prijedlog. U obrazloženju prijedloga se utvrđuje da ako su u obuhvatu kampa položene čestice zemljišta koje su u zemljišnoj knjizi upisane u vlasništvu trećih osoba da se radi o zaostalim upisima koji su neutemeljeni a posljedica su neprovedene uknjižbe društvenog vlasništva i prava korištenja društvenog poduzeća te su protivni i tada važećim propisom Zakona o udruženom radu. Iako se radi često i o upisima koji su stariji od Zakona o udruženom radu bivše SFRJ s kojom je Republika Hrvatska raskinula sve državnopravne sveze, 8.10.1991.g., Odlukom o raskidu državno-pravne sveze na temelju kojih je zajedno sa ostalim republikama i pokrajinama tvorila dosadašnju SFRJ (NN, broj: 53/91, dalje u tekstu Odluka 53/91 i u kojoj je u točki 3. propisano je da Republika Hrvatska ne priznaje valjanim niti jedan pravni akt bilo kojeg tijela koje nastupa u ime bivše federacije – SFRJ ovim prijedlogom se ta veza ponovno uspostavlja i nastupa se u ime bivše federacije. Ovim prijedlogom odnosno ovom odredbom se želi razvlastiti zakonito upisane privatne vlasnike unutar područja kampa temeljem odredbi Zakona o udruženom radu bivše SFRJ!? Takva odredba retroaktivnog djelovanja već davno nevažećeg zakona osim što negira odredbu o nepriznavanju niti jednog pravnog akta bivše SFRJ jest i u suprotnosti s ustavnom odredbom o nepovredivosti prava vlasništva i vladavini prava.</p>	
68	<p>GRGA KOMADINA Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa, Članak 19. Čl. 19. st. 1. Uskladiti odredbu sa Zakonom o zemljišnim knjigama budući da se potvrdama (o identifikaciji kampa) ne mogu sudu davati nalozi Čl. 19. st. 2. ili precizirati na način da se propiše koji je osnov za upis prava vlasništva RH kako u odnosu na osobe kojima su oduzete nekretnine u postupku denacionalizacije, a podnijele su zahtjev (što sa upravnim postupkom koji je u toku), te u odnosu na JLS za nekretnine na kojima nije bilo upisano pravo korištenja društvenog poduzeća, a ne postoji dokaz o izvanknjižnom pravu korištenja, ili brisati i dodati novi stavak/članak o izvlaštenju (prijedlog već naveden kod čl. 15): Stupanjem na snagu ovog zakona smatraju se izvlaštenim svi vlasnici zemljišta koje se na dan pretvorbe nalazilo u kampu. Vlasnici mogu nadležnom upravnom tijelu koje određuje naknadu za</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>izvlaštenje podnijeti zahtjev za isplatu naknade za izvlaštenje u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona. Na zahtjev Republike Hrvatske ili trgovačkog društva pravnog sljednika društva koje je gradilo kamp upravno tijelo će donijeti rješenje kojim će utvrditi da je zemljište na dan stupanja na snagu ovog zakona izvlašteno te kojim će naložiti upis prava vlasništva u korist Republike Hrvatske. Rješenje se dostavlja upisanim vlasnicima te se objavljuje na oglasnoj ploči JLS i Ureda državne uprave. U postupku pokrenutom po zahtjevu vlasnika za isplatom naknade trgovačko društvo može preuzeti na sebe obvezu isplate prijašnjih vlasnika. Na temelju potvrde o izvršenoj isplati prijašnjem vlasniku Ministarstvo državne imovine će izdati trgovačkom društvu koje je isplatilo naknadu tabularnu ispravu radi upisa prava vlasništva. U postupku po zahtjevu prijašnjeg vlasnika radi utvrđivanja naknade za izvlaštenje može se dokazivati temeljem dokumentacije kojom raspolaže trgovačko društvo da je ranijim vlasnicima bila isplaćena naknada. U slučaju da se utvrdi da je ranije bila isplaćena naknada, zahtjev za naknadu će se odbiti. Upis prava vlasništva osnovom st. 3. ovog članka ne ovisi o ishodu postupka pokrenutog radi isplate naknade za izvlaštenje. Vlasnici imaju pravo na naknadu prema tržišnoj vrijednosti zemljišta.</p>	
69	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 20.</p> <p>HUT predlaže izmijeniti dopunu odredbe na način da isti glasi: Stavak 3. Ministarstvo će u roku od 60 dana od dana izdavanja potvrde o identifikaciji kampa pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske prema predlošku iz priloga 2. ovog Zakona. Obrazloženje: Razlozi za potrebu propisivanja obrasca ugovora o zakupu su navedeni u ranijim komentarima.</p>	<p>Primljeno na znanje Prijedlog za izmjenu stavka 2. članka 19. primljen na znanje i razmotrit će se.</p>
70	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 21.</p> <p>HUT predlaže izmjenu iznosa zakupnine i predlaže 7,40 kn te izmjenu stavaka 3., 4. i 5. Stavak 1. Ministarstvo će obračunavati, a trgovačko društvo je obvezno plaćati godišnju zakupninu u iznosu 7,40 kuna po m² zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske. Obrazloženje: Trgovačka društva plaćala su do sada naknadu od 2,00 kn po metru kvadratnog zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli i 0,5 % prihoda ostvarenog njegovim</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

poslovanjem (Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu..... NN 12/2011), pri čemu se do okončanja davanja koncesije trebalo plaćati samo 50 % tog iznosa (čl. 24. Uredbe). Prema odredbama Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (NN 12/2011), trgovačka društva su do sada plaćala 3,00 kn po metru kvadratnom zemljišta +2 % godišnjeg prihoda na zemljišta na kojem se izgrađeni kampovi. I ovdje se do sada plaćalo samo 50 % naknade. Prijedlog zakona predviđa znatno uvećanje navedenih naknada. Tako bi se za kvadratni metar zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli plaćalo do 6,00-10,00 kn godišnje dok bi se za zemljište u kampovima plaćalo 12,00 kn po metru kvadratnom (uz pripadajuće korektive). Pitanje može li ovako uvećanje naknade izdala izdržati test razumnih, legitimnih očekivanja pravnog subjekta i načela razmjernosti javnih interesa i privatno pravnih interesa ima potencijalni ustavnopravni karakter. Prijedlogom Zakona stvara se opasna i potencijalno protuustavna poluga: trgovačka društva ostaju bez prava korištenja neprocijenjenog turističkog zemljišta ako ne plaća zakupninu za to zemljište, a zakupnina se prijedlogom zakona istodobno enormno povećava mimo mjerila koja su inače standard kad je riječ o dobrima koja su od interesa za RH. Zakon o elektroničkim komunikacijama (dalje: ZEK) dobar je primjer standarda posebne zaštite dobra od interesa Republike Hrvatske i o tome kako o njemu treba voditi računa sa stajališta načela razmjernosti javnih interesa i privatno pravnih interesa javnih subjekata. Odredbom čl. 29 st. 1. ZEK-a, koji je usklađen sa zahtjevima odgovarajućih direktiva Europske unije, propisano je da se pravilnikom o pravu puta regulira izračun visine naknade te način plaćanja naknade za pravog puta, s time da visina naknade mora predstavljati pravičan razmjer između: a) prava vlasnika nekretnina, b) interesa operatera elektroničkih komunikacijskih usluga, c) javnog interesa za razvoj tržišta elektroničkih komunikacija. Prijedlog Zakona, naprotiv, ne vodi računa o interesima trgovačkih društava ni o javnom interesu za razvoj turističkih zemljišta. Nameće se stoga zaključak da postoji značajna mogućnost da odredbe prijedloga Zakona o visini naknade za turističko zemljište krše ustavno i zakonsko načelo razmjernosti i odmjeravanja međusobno suprotstavljenih interesa trgovačkog društva i Republike Hrvatske kao vlasnika nekretnine odnosno upravitelja općeg

dobra. Ključan ustavnopravni problem prijedloga Zakona je vezan uz zaštitu legitimnih očekivanja trgovačkih društava. Praksa Ustavnog suda potvrđuje stajalište da su pravna sigurnost i s njom povezana zaštita legitimnih očekivanja stranaka u postupcima u kojima se odlučuje o njihovim pravima i obvezama, bitna sastavnica vladavine prava. Zakonski učinci moraju stoga odgovarati legitimnim očekivanjima stranaka u svakom pojedinom slučaju u kojima se zakon na njih primjenjuje. Institut zaštite legitimnih očekivanja dolazi do izražaja kada novo pravno uređenje dolazi u sukob s potencijalnim ostvarenjem prava osoba kojima ide na štetu takva promjena pravnog režima. Konkretno, trgovačka društva imala su se pravo s pouzdanjem osloniti na dosljednost Starog zakona iz 2010. godine te se ponašati u očekivanju (i planiranju svojeg poslovanja i investicija, uključivši i one inozemne) da će potencijalne izmjene dopune tog zakona zadržati njegov temeljni pravni kontinuitet. Takvu razumno predvidivost pravnog režima turističkog zemljišta, prijedlog Zakona briše i kreće nakon oštrog reza ispočetka pod uvjetima koji su za turistička društva enormno lošiji. Legitimno očekivanje trgovačkih društava zasnovano je glede zakupnine na zakonu iz 2010. godine pod zakonskim propisima koji su doneseni temeljem Starog zakona. Ako bi zakupninu u javnom interesu i trebalo podići, to nipošto ne smije ići izvan granica ekonomski izdržljivosti trgovačkih društava. Može se dakle govoriti o razumnim korekcijama naknade za turističko zemljište, koja su trgovačka društva bila kadra razumno predvidjeti, ali ne i o enormnim povećanjima koja dovode u pitanje mogućnost obavljanja djelatnosti pod ranije predvidljivim uvjetima. To dovodi u pitanju održivost prijedloga Zakona sa ustavno-pravnog aspekta. Stavci 3. i 4. Za kampove koji su temeljem rješenja nadležnog tijela kategorizirani s četiri zvjezdice jedinična cijena iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za 10%, a za kampove koji su kategorizirani s pet zvjezdica, jedinična cijena iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za dodatnih 10%. (4) Iznosi svih umanjenja propisanih ovim člankom se kumuliraju. Obrazloženje: Prijedlozi uz stavak 3 i st. 4. nužni su radi osiguranja gospodarske održivosti Zakona. Stavak 5. Ugovorena jedinična cijena zakupnine revalorizirat će se nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja pri čemu će se na jedinični iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka primijeniti indeks iz javno objavljenih podataka o kretanju visine zakupnine na tržištu nekretnina usporedivih po pravnim i

	gospodarskim kriterijima. Obrazloženje: Na odgovarajući način vrijede komentari vezani za usklađenje zakupnine na zemljištima hotela i turističkih naselja.	
71	<p>GRGA KOMADINA Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 21.</p> <p>Treba izbjegavati propisivati visine i iznose zakupnina zakonom već to treba urediti uredbom ili pravilnikom iz istih razloga kao kod čl. 9. Čl. 21. st.2. nije jasan smisao odredbe jer je riječ o kampovima koji su atraktivniji pa se eventualno veći trošak društva na taj način kompenzira.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
72	<p>Arsen Mujagić Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 22.</p> <p>Odredba iz st.1. treba omogućiti trgovačkom društvu investiranje u kampu, ali neće. U odredbama provedbenih prostornih planova se često nalaze odredbe da nije moguće formirati pojedinačne građevne čestice unutar funkcionalne cjeline kampa i time ih izdvajati u zasebne funkcionalne cjeline. Dakle nije moguće provoditi parcelaciju i formiranje novih građevnih parcela kao ni osnivanje predviđenog prava građenja. Parcelacija iz ovog članka i kad bi prostornim planom bila dozvoljena nije moguća zbog činjenice da prijedlogom zakona nije ni određeno da se u katastru provede parcelacija iz čl. 17. Dakle tehnički nije moguće provesti parcelaciju kako ju određuje st.1. jer u katastru nije provedena ni parcelacija iz čl.17. Zbog toga je nemoguće ishoditi građevinsku dozvolu odnosno legalno graditi. Za st.3. vrijedi ista primjedba. I za već izgrađene objekte na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske koja su trgovčka društva izgradila temeljem suglasnosti neće se moći izraditi parcelacija niti osnovati pravo građenja. Istina je da zbog toga neće biti štete za Republiku Hrvatsku jer nije ni predviđena naknada za pravo građenja.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
73	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 23.</p> <p>HUT predlaže izmjene članka na način da isti glasi: (1) Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, trgovačko društvo je obvezno ishoditi koncesiju na zauzetom pomorskom dobru. Parcelacijskim elaboratom iz članka 17. Zakona, čestice koje čine pomorsko dobro iskazat će se kao vlasništvo Republike Hrvatske. Granice pomorskog dobra upisat će u zemljišne knjige nadležna tijela Republike Hrvatske, a do tog će</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>

	<p>vremena trgovačko društvo za korištenje ovog zemljišta plaćati zakupninu u visini i na način utvrđen Zakonom. (2) Odluku o dodjeli koncesije iz stavka 1. ovog članka donosi Ministarstvo, a ugovor o koncesiji u ime Republike Hrvatske sklapa ministar. (3) Za koncesiju na pomorskom dobru iz ovog članka koncesijska naknada određuje se u iznosu naknade iz članka 21. stavka 1. ovog Zakona. (4) Koncesijska naknada iz stavka 3. ovog članka revalorizirat će se nakon proteka svake tri godine od dana početka obveze plaćanja pri čemu će se na jedinični iznos koncesijske naknade primijeniti indeks iz javno objavljenih podataka o kretanju visine koncesijske naknade za nekretnine usporedive po pravnim i gospodarskim kriterijima. (5) Prihod od koncesije na pomorskom dobru raspoređuje se u skladu s člankom 26. ovog Zakona. Obrazloženje: Za sve prijedloge u vezi čl. 23. vrijede objašnjenja vezana za prijedloge u odnosu na čl. 12.</p>	
74	<p>Arsen Mujagić Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 23. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama regulira pomorsko dobro iz st.1. i određuje nadležnost ministra mora, prometa i infrastrukture. Ministarstvo državne imovine nije nadležno za dodjelu koncesije na pomorskom dobru kako je to određeno ovim prijedlogom. Prema Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama visinu koncesijske naknade i način plaćanja određuje ministar Ministarstva mora, prometa i infrastrukture uz suglasnost ministra financija. Prema ZPDML koncesijska naknada za pomorsko dobro je prihod proračuna JLS i proračuna županije. Prema ovom prijedlogu koncesijska naknada jest samo prihod Proračuna Republike Hrvatske.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
75	<p>GRGA KOMADINA Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 23. Članak treba brisati odnosno ostaviti stavak 1., te dodati st. 2. koji će glasiti: Trgovačkom društvu izdaje se koncesija na zahtjev sukladno čl. 39. Zakona o koncesijama i odredbama Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
76	<p>GRGA KOMADINA Uređenje odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 23. Identično kao čl. 12. tj. nejasno je zbog čega se Ministarstvo državne imovine upušta u pitanje davanja koncesija na pomorskom</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>dobru kada predmetno nije u njegovom resoru, također se pitanje visine naknade ne treba propisivati ovim zakonom, posebno je problematična odredba da će odluku o dodjeli koncesije Ministarstvo donijeti po službenoj dužnosti ako društvo ne podnese zahtjev za koncesiju. S kime će se onda sklapati koncesijski ugovor?</p>	
77	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 24. HUT predlaže izmjene članka na način da isti glasi: Stavci 1.- 3. Trgovačko društvo može u svako doba podnijeti zahtjev za kupnju dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske bez provođenja postupka javnog natječaja i/ili postupka javnog prikupljanja ponuda, po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti koju utvrdi procjenitelj ovlašten za izradu procjene u skladu s posebnim zakonom. Zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnosi se Ministarstvu. Ministarstvo je dužno ponuditi trgovačkom društvu sklapanje kupoprodajnog ugovora za prodaju dijelova kampa u svom vlasništvu u roku od 120 dana od dana podnošenja zahtjeva. Obrazloženje: Ne postoji razlog zbog kojih bi Ministarstvo trebalo imati opciju odbijanja zahtjeva za kupnju, pogotovo ako je riječ o diskrecijskim razlozima kako proizlazi iz prijedloga Zakona. Stavci 5. i 6. Zahtjev iz stavka 1. ovog članka usvojit će se samo ako se odnosi na sve dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i ako je trgovačko društvo podmirilo ili na drugi način reguliralo sve obveze temeljem zakupa kao i ukupni iznos naknade koju je bilo obvezno plaćati do dana stupanja na snagu ovog Zakona. Ako Republika Hrvatske ne ponudi sklapanje kupoprodajnog ugovora u roku iz stavka 3. ovog članka ili odbije sklopiti ugovor o pravu građenja iz članka 22. ovog Zakona, trgovačko društvo je ovlašteno podnijeti nadležnom sudu tužbu radi donošenja odluke koja će zamijeniti odluku Republike Hrvatske, odnosno ugovor o kupoprodaji i ugovor o pravu građenja. Obrazloženje: Prijedlog se veže na prijedlog u odnosu na stavak 3. ovog članka.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
78	<p>Općina Funtana-Fontane Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 24. Predlaže se ukidanje mogućnosti prodaje zemljišta te samo raspolaganje istim putem zakupa ili prava građenja.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
79	<p>GRGA KOMADINA Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>društva u kampu, Članak 24. Predlaže se brisati mogućnost prodaje ovog zemljišta budući da su još Agencija za restrukturiranje i razvoj i Hrvatski fond za privatizaciju tražili od društava u pretvorbi da iz procjene isključuju turističko zemljište jer se držalo da je riječ o najvažnijem državnom resursu i da je riječ o najatraktivnijem i najvrednijem zemljištu uz more. Ukazuje se da je riječ o 14.500.000,00 m² za koje se predviđa mogućnost prodaje direktnom pogodbom te se čini da se time privatnim trgovačkim društvima omogućuje stjecanje vlasništva na takvom zemljištu na uštrb interesa Republike Hrvatske. Razina zaštite interesa RH je Zakonom o turističkom zemljištu bila neusporediva jača u odnosu na ove odredbe. Ukazuje se također da je investiranje u kampove konstantno neovisno o nesređenom zemljišnoknjižnom stanju i koncesiji pa opravdanje za uvođenje ovakve mogućnosti ne stoji. Ne predviđa se niti adekvatan mehanizam zaštite od preprodaje zemljišta ili nestavljanja nekretnina u funkciju. U svakom slučaju predlaže se treba predvidjeti pravo nazadkupnje po istoj cijeni po kojoj je zemljište kupljeno (kako je uređeno i kod prodaje poljoprivrednom zemljišta u vlasništvu RH), a ne pravo prvokupa budući da se isto u smislu Zakona o obveznim odnosima ostvaruje po cijeni i uvjetima koje će društvo kod preprodaje postići na tržištu kroz ponude trećih osoba, a ta cijena će vjerojatno biti veća odnosu na onu cijenu koja je ostvarena direktnom pogodbom.</p>	
80	<p>Hrvatska udruga turizma Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 25. HUT predlaže izmjene stavka 1. na način da isti glasi: U slučaju ako se iz opravdanog razloga raskine ugovor o zakupu dijelova kampa iz članka 20. ovog Zakona, ako trgovačko društvo ne plaća zakupninu u slučaju ako ugovor o zakupu nije sklopljen u pisanoj formi ili izričito izjavi da ne želi pravni položaj zakupnika iz članka 20. ovog Zakona, a ne podnese zahtjev za kupnju iz članka 24. ovog Zakona ili iz bilo kojeg razloga odustane od kupnje, Ministarstvo će dijelove kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ponuditi u zakup ili prodaju trećoj osobi u postupku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda. Obrazloženje: Odredba po kojoj bi se ugovor o zakupu mogao raskinuti iz bilo kojeg razloga predstavljao bi izraziti rizik za trgovačka društva.</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>
81	<p>GRGA KOMADINA Uređenje imovinsko pravnih odnosa</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	<p>između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 25. Komentar kao za čl. 24. čl. 25. st. 2. - Kako će se ostvarivati pravo prvokupa i po kojoj točno cijeni? Prodajnoj ili vrijednosti zemljišta nakon što je društvo izvršilo ulaganja? Takvo pravo bi trebalo upisati u zemljišnoj knjizi.</p>	
82	<p>Općina Funtana-Fontane Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 26. Podržavano prijedlog gđe. Suzane Racan Stern u ime Općine Medulin te smatramo da bi trebalo povećati postotak prihoda u korist jedinica lokalne samouprave s obzirom na obvezu izgradnje komunalne infrastrukture.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
83	<p>Suzana Racan Stern Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 26. Smatramo da je potrebno povećati postotak prihoda koji pripada JLS obzirom da JLS ima obvezu izgradnje i održavanja komunalne infrastrukture koja je u funkciji kampova.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
84	<p>GRGA KOMADINA Uređenje imovinsko pravnih odnosa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva u kampu, Članak 26. Čl. 26. st. 2. - na kraju stavka dodati: te isplatu naknada za izvlaštenje. (v. komentar uz čl. 15.)</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
85	<p>GRGA KOMADINA Pravo vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 27. Nije definirano na koji način se utvrđuje suvlasnički omjer</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
86	<p>GRGA KOMADINA Pravo vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 27. Čl. 27. st. 2. dodati na kraju: u omjeru procijenjenog i neprocijenjenog dijela nekretnine s time da se ulaganja izvršena nakon pretvorbe ne računavaju u suvlasnički dio</p>	<p>Prihvaćen Primljeno na znanje.</p>
87	<p>GRGA KOMADINA Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 28. Čl. 28. st. 4. brisati riječ "znatno" kod znatno veće. Dodati stavak kojim se propisuje obveza izrade parcelacijskog elaborata kojim će se formirati građevinska čestica prema granicama kako je procijenjena u pretvorbi.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Propisano u članku 29.</p>
88	<p>GRGA KOMADINA Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 28. Čl. 28. st. 2. Građevinska parcela se utvrđuje u upravnom postupku i to u ovom članku treba</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	jasno naznačiti.	
89	<p>Hrvatska udruga turizma Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 29.</p> <p>HUT predlaže izmjene odredbi na način da iste glase: Stavci 2. i 4., Parcelacijski elaborat izrađuje se temeljem: - rješenja ili uvjerenja kojima su iskazane nekretnine procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi („Narodne novine“, br. 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95 i 118/99), odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, br. 21/96, 71/98, 16/98 i 73/00), - potvrde o nekretninama koje nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona, odnosno koje nisu unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji</p> <p>Usklađenost parcelacijskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. ovog članka potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije u roku od 60 dana. Obrazloženje: kao i ranije.</p>	<p>Prihvaćen Prihvaća se.</p>
90	<p>GRGA KOMADINA Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 29.</p> <p>Ukoliko društvo u posjedu drži nekretninu u suvlasničkom dijelu ili vlasništvu Republike Hrvatske i svakodnevno je koristi u svojem poslovanju (npr. dvorište ispred upravne zgrade) trebalo bi plaćati naknadu za isto.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
91	<p>GRGA KOMADINA Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu, Članak 29.</p> <p>Dodati st. 7.: U slučaju iz st. 6. ovog čl. pored naknade troška trgovačko društvo je u obvezi plaćati zakupninu za korištenje neprocijenjenog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske te zakupninu za korištenje suvlasničkog dijela nekretnine iz čl. 27. st. 2. ovog zakona.</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
92	<p>GRGA KOMADINA PRIJEDLOG ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU, III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE</p> <p>Predvidjeti odredbe kojima se definira što s parničnim i upravnim postupcima koji su bili započeti po Zakonu o turističkom zemljištu, da li se dovršavaju prema odredbama toga zakona. Dodati da se preostalim turističkim zemljištem iz čl. 20. Zakona o turističkom zemljištu smatra zemljište iz čl. 2. t. 2. ovog zakona (da bi se riješile nedoumice</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>

	prouzročene čl. 28. st.3. ZTZ-a).	
93	<p>GRGA KOMADINA III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 33. Čl. 33. st. 1. Razmotriti dodavanje odredbe na kraju stavka: Naknada se obračunava i plaća prema površini zemljišta za koje je trgovačko društvo navelo da se nalazi u obuhvatu kampa u zahtjevu za koncesiju prema Zakonu o turističkom zemljištu neovisno o površini koja se u naravi koristi.</p>	<p>Nije prihvaćen Pitanje razlike površine i razlike naknade riješeno je u stavku 2.</p>
94	<p>Hrvatska udruga turizma III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 35. HUT predlaže izmjene stavka 1. na način da isti glasi: Stavak 1. Odredbe članka 20. do 25. ovog Zakona primijenit će se na odgovarajući način i u slučaju ako je kamp u vlasništvu Republike Hrvatske u neprekinutom istinitom, poštenom i mirnom posjedu treće osobe duže od pet godina kao i u slučaju ako se kao dio kampa kojim upravlja treća osoba koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, uz uvjet da u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona Ministarstvu podnese zahtjev za rješavanje imovinsko pravnih odnosa u kampu te uz uvjet da je podmirila naknadu Republici Hrvatskoj. Obrazloženje: Kako bi se opravdalo priznavanje prava iz Zakona i trećim osobama, posjed mora imati barem minimalnu pravnu kvalitetu.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
95	<p>GRGA KOMADINA III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 35. Komentar u odnosu na prodaju zemljišta isti kao kod čl. 24. i 25. U svakom slučaju treba inzistirati na poštenju posjeda, a ne na mirnoći istog.</p>	<p>Primljeno na znanje Razmotrit će se.</p>
96	<p>GRGA KOMADINA III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 36. Razmotriti brisanje mogućnosti prodaje ili predvidjeti prodaju tek u posebno opravdanim okolnostima (npr. ostvarivanje strateškog investicijskog projekta).</p>	<p>Primljeno na znanje Primljeno na znanje.</p>
97	<p>Hrvatska udruga turizma III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 38. HUT nakon članka 37. predlaže dopunu s novim člancima 38. i 39., a dosadašnji članci 38., 39. i 40. postaju 40., 41. i 42. Članak 38. Zakupnine, koncesijske naknade i ostale obveze trgovačkih društava nastale do stupanja na snagu ovog Zakona, obračunat će se prema kriterijima određenim Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije. (»Narodne novine«, br. 92/10.) i</p>	<p>Djelomično prihvaćen Ne prihvaća se predložena odredba novog čl. 38. Način obračuna razlika naknada propisan je u članku 32. i članku 33. koje su obračunavane. Prijedlog nove odredbe čl. 39. primljen na znanje i razmotrit će se.</p>

<p>njegovim provedbenim propisima. U roku od šest mjeseci od dana upisa prava vlasništva iz članka 7. i članka 19. ovog Zakona, Ministarstvo će dostaviti trgovačkim društvima izračun neplaćenog dijela zakupnina, koncesijskih naknada i drugih obveza nastalih do stupanja na snagu ovog Zakona.</p> <p>Trgovačka društva ove iznose zakupnina, koncesijskih naknada i drugih obveza mogu platiti odjednom ili kroz najviše pet jednakih godišnjih obroka pri čemu se na iste na obračunavaju kamate. Obrazloženje: Prijedlogom ove dopune se precizira da Zakon nema retroaktivni učinak. Članak 39. Služnosti koje su faktički ili pravno zasnovane u korist trgovačkih društava na zemljištu koja su po ovom Zakonu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave ili Republike Hrvatske kao poslužnim nekretninama nastavljaju se u jednakoj mjeri i opsegu izvršavati i nakon stupanja ovog Zakona, o čemu će vlasnici poslužnih nekretnina izdati odgovarajuću ispravu podobnu za upis prava služnosti u zemljišne knjige. Vlasnici poslužnih nekretnina iz prethodnog stavka ovog članka dužni su na zahtjev trgovačkih društava pristupiti sklapanju ugovora o zasnivanju daljnjih služnosti na zemljištu potrebnih za obavljanje djelatnosti trgovačkog društva. Za služnosti iz prethodnih stavaka ovog članka ne plaća se naknada. Obrazloženje: Za redovito obavljanje djelatnosti turističkih društava u velikom broju slučajeva biti će potrebno zasnivanje odgovarajućih služnosti.</p>	
--	--