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. i članku 52. 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

## Analiza postojećeg stanja

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

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

U Republici Hrvatskoj danas postoji 77 kampova površine 14.500.000,00 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, posebice zbog nemogućnosti dobivanja potrebne dokumentacije za gradnju zbog neriješenih imovinsko pravnih odnosa, a dolazilo je do degradacija turističkog proizvoda. Istodobno je stvorena negativna poslovna i investicijska klima.

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

Zakonom iz 2010. godine određeno je da su zemljišta ispod hotela i objekata za turističku djelatnost koja su procijenjena u postupku pretvorbe u temeljni kapital trgovačkog društva također vlasništvo trgovačkog društva čime je ostvareno načelo jedinstva nekretnine (građevine i zemljišta na kojem je izgrađena).

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

Iako ne postoji točan podatak, procjenjuje se da je takvog zemljišta više od 10 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.

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

Slijedom činjenice da su hoteli, drugi objekti za turističku djelatnost, a i kampovi često u prostoru izgrađeni i na dijelu pomorskog dobra koje je kao opće dobro izvan pravnog prometa, Zakonom iz 2010. godine propisano je pravo trgovačkom društvu podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na zauzetom pomorskom dobru sukladno odredbama propisa koji uređuje pomorsko dobro i morske luke, a u slučaju dodjele koncesije prihod se raspoređuje na isti način kao i prihodi od koncesije na turističkom zemljištu.

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

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

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

Za zemljišta koja su postala vlasništvo jedinica lokalne samouprave jer su na dan stupanja na snagu navedenog Zakona bila u prostornim planovima određena za turističku namjenu i koja nisu bila procijenjena u temeljeni kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe, a na kojima su bivša društvena poduzeća imala pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja postoji problem uknjižbe prava vlasništva u korist jedinica lokalne samouprave jer nije određen kriterij za obuhvat zemljišta koje je zakonom određeno kao vlasništvo jedinica lokane samouprave. Stoga upravna tijela državnih ureda u županijama nisu mogla donijeti akte kojima bi utvrdili obuhvat tog zemljišta, a bez tih akata jedinice lokalne samouprave se nisu mogle upisivati kao vlasnici navedenog zemljišta jer postoje mišljenja da je to cjelokupno zemljište kojemu je prostornim planom određena turistička namjena, ali postoje i druga mišljenja koja navode da su to isključivo zemljišno knjižne 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, a improvizirana odluka da se do konačnog utvrđenja suvlasničkih omjera smatra da su Republika Hrvatska i trgovačko društvo suvlasnici svaki 50% donesena je bez temelja i pravne osnove.

 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 14.500.000,00 m2 zemljišta u kampovima na kojima je utvrđena suvlasnička zajednica još nisu uređeni odnosi i nije moguće uređivanja odnosa s trgovačkim društvima u skladu s tržišnim uvjetima. Kao prijelazno i privremeno rješenje za otklanjanje mogućih štetnih posljedica, Ministarstvo turizma naplaćuje korištenje takvih kampova trgovačkim društvima na način da im naplaćuje 3,00 kn/m2 za pola zemljišta kampa koje je u suvlasništvu i 2% od ½ ukupnog godišnjeg prihoda kampa. Republika Hrvatska putem Ministarstva turizma na taj način godišnje uprihodi 31 milijun kuna.

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

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

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

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

## Svrha novog zakonodavnog okvira, pitanja koja će se urediti novim Zakonom, te posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona

 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 Nacrt prijedloga Zakona o izmjenama dopunama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, međutim kako su navedene izmjene obuhvaćale mijenjanje odnosno dopunjavanje više od polovine članaka navedenog Zakona, sukladno odredbama Jedinstvenih metodološko-nomotehničkih pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, br. 74/15), pripremljen je novi, cjeloviti, Nacrt prijedloga Zakona kako bi se trajno riješili imovinsko pravni odnosi i vlasništvo na neprocijenjenom građevinskom zemljištu (turističko zemljište, zemljište u kampovima i ostalo neprocijenjeno građevinsko zemljište).

 Prijedlogom Zakona se sva 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, definirani su i pojmovi hotel, turističko naselje, kamp, dio kampa, obuhvat turističkog zemljišta, preostalo turističko zemljište, ostalo građevinsko zemljište i trgovačkog društva za potrebe primjene ovog Zakona.

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. Zakupninu za takvo zemljište odredit će jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim aktima, a zakupnina ne može biti određena u iznosu manjem od 6,00 kn/m2 niti većem od 10,00 kn/m2 godišnje. Zakonom se za navedeno zemljište 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 prihod od zakupa ili prodaje zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave treba raspodijeliti na način da 60% prihoda pripada jedinici lokalne samouprave, 20% jedinici područne (regionalne) samouprave i 20% Fondu za razvoj turizma, a samo je dio prihoda koji pripada Fondu za razvoj turizma namjenski prihod koji će se koristiti za razvoj turističke infrastrukture na području cijele Republike Hrvatske, dok jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu svojim dijelom prihoda raspolagati samostalno bez ograničenja.

Navedenim rješenjem se jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te Fondu za razvoj turizma omogućavaju značajno veći prihodi od onih koje sada imaju, a navedeni prihodi u dijelu koji pripadaju jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave više nisu namjenska sredstva.

Prijedlog Zakona određuje 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 izrađene 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 u kojem će se iznos zakupnine odrediti na način da će trgovačko društvo na ime zakupnine plaćati 12,00 kn/m² zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske.

Svi kampovi na otocima ostvaruju 10% popusta na iznos zakupnine, a svi kampovi s 4 zvjezdice ostvaruju 5% popusta na iznos zakupnine, a kampovi s 5 zvjezdica dodatnih 5% popusta na iznos zakupnine.

Određivanjem naplate naknade u vidu zakupnine u paušalnom iznosu od 12,00 kuna/m2 ukupnog zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske umjesto dosadašnjih 3,00 kn/m2 za pola zemljišta kampa, koje je danas u suvlasništvu, i ukidanjem naplate naknade od 2% od ½ ukupnog godišnjeg prihoda kampa, pojednostavljuje se postupak obračunavanja i naplate naknade za zemljište u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske, a realno se može očekivati da će se takvim načinom obračunavanja naknade osigurati za Republiku Hrvatsku porast prihoda od zakupa kampova koji bi trebali biti znatno veći od 31 milijun kuna koliko Republika Hrvatska uprihođuje godišnje danas.

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.

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

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

Prijedlogom Zakona propisuje se da se prihod od zakupa dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ili prodaje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske dijeli na način da 50% pripada Republici Hrvatskoj, 20% jedinici lokalne samouprave, 15% jedinici područne (regionalne) samouprave i 15% Fondu za razvoj turizma, a samo je dio prihoda koji pripada Fondu za razvoj turizma namjenski prihod, dok jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu svojim dijelom prihoda raspolagati samostalno bez ograničenja.

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

 Zakonom se nadalje propisuje obveza trgovačkog društva da, u slučaju ako se hotel, turističko naselje, dio hotela i/ili dio turističkog naselja, kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, ishodi koncesiju na zauzetom pomorskom dobru i na taj način trajno riješi pitanje, a isto tako i u slučaju ako se građevna čestica kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i/ili turističkog naselja ne može formirati bez uključivanja dijela pomorskog dobra. U navedenim slučajevima odluku o dodjeli koncesije donijelo bi Ministarstvo, a također je utvrđen i kriterij za određivanje koncesijske naknade koja se raspoređuje na isti način kao i naknada za turističko zemljište uz koje se pomorsko dobro nalazi. Na ovaj način konačno bi se uredili odnosi u vezi s korištenjem pomorskog dobra kada je ono u neposrednom doticaju s turističkim zemljištem.

 Što se tiče ostalog neprocijenjenog građevinskog zemljišta na kojem nisu izgrađeni turistički objekti, već građevine druge gospodarske namjene koje su procijenjen 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 imovinsko pravni odnosi za takve procijenjene objekte. Ukoliko zemljište oko takvih objekata nije procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva, obo je vlasništvo Republike Hrvatske, a trgovačko društvo može ishoditi upravni akt o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu procijenjen zgrade, temeljem navedenog akta formirati novu česticu te od Republike Hrvatske kupiti tako novo formiranu česticu bez provođenja postupka javnog natječaja po procijenjenoj vrijednosti.

# III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

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

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

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

# ZAKON O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje pojam, vrste, obuhvat i način identifikacije građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu 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.

(2) Ovim se Zakonom uređuju imovinskopravni pravni odnosi između vlasnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta i vlasnika građevina koje su izgrađene na tom zemljištu, a procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala i unesene u temeljni kapital trgovačkog društva, a koji su kao titulari prava vlasništva utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.).

### 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 u društvenom vlasništvu na kojemu je 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), a na kojemu je na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća bila izgrađena građevina gospodarske namjene
2. Turističko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp.
3. Ostalo građevinsko zemljište je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevna gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp.
4. Hotel je građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.
5. Turističko naselje je složena građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća.
6. Kamp je poslovno funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i 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.
7. Obuhvat turističkog zemljišta je površina turističkog zemljišta određena granicama građevne čestice koja je posebnim aktom nadležnog upravnog tijela utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i turističkog naselja i/ili granicama kampa.
8. Preostalo turističko zemljište je građevinsko zemljište koje nije obuhvaćeno građevnom česticom hotela, turističkog naselja ili nije obuhvaćeno granicama kampa na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja.
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.
10. Trgovačko društvo je trgovačko društvo koje obavlja turističko ugostiteljsku djelatnost, nastalo pretvorbom društvenog poduzeća - nositelja prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća 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, pravni sljednik društvenog poduzeća kojemu je u temeljni kapital unesena građevina gospodarske namjene izgrađena na neprocijenjenom građevinskom zemljištu te trgovačko društvo čiji je osnivač trgovačko društvo koje je provelo pretvorbu sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća.

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

### Članak 3.

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

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

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

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

##### Članak 4.

(1) Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel, i drugi objekti u turističkom naselju) bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta ispod građevine (zemljište tlocrtne površine).

(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 tlocrtne površine) i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljištu ispod građevine (zemljištu tlocrtne površine).

(3) Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja koje služi za redovitu uporabu tih građevina (građevna čestica), a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva, 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.

(6) U smislu ovog Zakona građevina iz stavka 1. ovog članka i turističko zemljište iz stavka 3. ovog članka čine jedinstvenu poslovno funkcionalna cjelina te to turističko zemljište 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).

#### Identifikacija turističkog zemljišta zemljištu 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 osmišljeni trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda ili je u funkciji potreba gostiju turističkog naselja.

(3) Oblik i površina zemljišta iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka (građevna čestica) utvrđuje se rješenjem nadležnog upravnog tijela za prostorno uređenje u skladu s ovim Zakonom i u skladu s posebnim zakonom.

(4) Rješenje iz stavka 3. ovog članka obvezno sadrži nalog za izradu parcelacijskog elaborata radi formiranja posebne čestice zemljišta koje služi za redovitu uporabu građevine iz stavka 1. i građevine iz stavka 2. ovog članka (građevna čestica).

(5) Zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovog članka podnosi trgovačko društvo u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(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.

#### 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 parcelacijskim elaboratom formirati posebne čestice građevina i turističkog zemljišta koji su procijenjeni u društvenom kapitalu i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva.

(2) Parcelacijski elaborat iz stavka 1. ovog članka izrađuje se u skladu s uvjerenjem o nekretninama procijenjenim 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).

(3) Usklađenost parcelacijskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovog članka potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije.

(4) Ako trgovačko društvo ne izradi parcelacijski elaborat iz stavka 1. ovog članka izradit će ga jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva.

##### Članak 7.

(1) Na zahtjev osobe koja ima pravni interes Ministarstvo će izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na turističkom zemljištu iz članka 4. 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.

(2) Tabularnom ispravom iz stavka 1. ovog članka određuje se:

* 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,
* nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva utvrđenog tabularnom ispravom,
* nalog zemljišnoknjižnom sudu za upis zabilježbe prava zakupa dvostrukim upisom: u zk. ulošku u kojem su upisane čestice građevina u vlasništvu trgovačkog društva i u zk. ulošku u kojem je upisana zemljišnoknjižna čestica zemljišta koje služi za redovitu uporabu građevina.

(3) Sastavni dio tabularne isprave su parcelacijski elaborat iz članka 5. stavka 4. i članka 6. stavka 1. ovog Zakona.

(4) Ministar će pravilnikom propisati postupak izdavanja tabularne isprave iz stavka 1. ovog članka.

#### 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.

(2) Jedinica lokalne samouprave će u roku od 60 dana od dana izdavanja tabularne isprave 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) Trgovačko društvo ne može turističko zemljište iz stavka 1. ovog članka dati u podzakup, ali s trećom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti na turističkom zemljištu kojima se upotpunjuje turistička ponuda hotela i/ili turističkog naselja.

##### Članak 9.

(1) Jedinica lokalne samouprave obvezna je obračunavati zakupninu, a trgovačko društvo obvezno je plaćati zakupninu.

(2) Iznos zakupnine određuje jedinica lokalne samouprave, a zakupnina ne može iznositi manje od 6,00 kuna po m² niti više od 10,00 kuna po m2 godišnje.

(3) Jedinična cijena zakupnine iz stavka 2. ovog članka revalorizirat će se nakon proteka svake tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

(4) Zakupnina se obračunava i plaća jednokratno, najkasnije do 30. lipnja tekuće godine za tekuću godinu temeljem računa koji izdaje jedinica lokalne samouprave.

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

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

##### Članak 10.

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

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

(3) Jedinica lokalne samouprave 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.

(4) U slučaju ako jedinica lokalne samouprave trgovačkom društvu ne ponudi sklapanje kupoprodajnog ugovora u roku iz stavka 3. ovog članka, trgovačko društvo je ovlašteno podnijeti nadležnom sudu tužbu da sud donese odluku koja će zamijeni odluku jedinice lokalne samouprave, odnosno ugovor o kupoprodaji.

##### 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:

* 60% pripada jedinici lokalne samouprave i uplaćuje se u njezin proračun,
* 20% pripada jedinici područne (regionalne) samouprave
* 20% uplaćuje se u Fond za turizam,

(2) Sredstva iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

##### Članak 12.

(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.

(2) Odluku o dodjeli koncesije iz stavka 1. ovog članka donosi Ministarstvo na zahtjev trgovačkog društva ili po službenoj dužnosti u slučaju ako trgovačko ne podnese zahtjev za koncesiju, a ugovor o koncesiji u ime Republike Hrvatske sklapa ministar.

(3) Za koncesiju na pomorskom dobru iz ovog članka koncesijska naknada određuje se u visini dvostrukog iznosa naknade iz članka 9. stavka 2. ovog Zakona.

(4) Koncesijska naknada iz stavka 3. ovog članka revalorizirat će se nakon proteka svake tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

(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. ovog Zakona ne može formirati bez uključivanja dijela pomorskog dobra.

(6) Prihod od koncesije na pomorskom dobru raspoređuje se na način propisan u članku 11. ovog Zakona.

### 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 posebnim 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 preostalo turističko zemljište ili dio tog zemljišta ako je na njemu formirana građevna čestica zahvata u prostoru kojima se upotpunjuje turistička ponuda trgovačkog društva i jedinice lokalne samouprave, 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.

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

#### Upravno pravno uređenje turističkog zemljišta na kojemu je izgrađen kamp

##### Članak 14.

(1) U smislu ovog Zakona, za kampove (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).

(2) 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.

(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.

#### Vlasništvo na turističkom zemljištu i građevinama u kampu

##### Članak 15.

(1) Suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na kampu osnovana temeljem članka 6. stavka 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10) 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 tlocrtne površine) 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 vlasničko pravnom statusu iz stavka 1. ovog članka, kamp je, u smislu ovog Zakona, jedinstvena poslovno funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina omeđena granicama kampa te zemljište u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske 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).

#### Identifikacija obuhvata kampa i dijelova kampa

##### Članak 16.

Obuhvat kampa, procijenjene i neprocijenjene dijelove kampa te vlasnike dijelova kampa utvrđuje Ministarstvo izdavanjem posebne potvrde o identifikaciji kampa kao javne isprave (u daljnjem tekstu: potvrda o identifikaciji kampa).

##### Članak 17.

(1) Trgovačko društvo će, u svrhu utvrđivanja obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te u svrhu razvrgnuća suvlasništva s Republikom Hrvatskom na kampu, izraditi parcelacijski elaborat.

(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,
* uvjerenja o procijenjenim nekretninama 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)

(3) Parcelacijski elaborat obvezno sadrži popis (specifikaciju) katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa i popis (specifikaciju) čestica koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa.

(4) Usklađenost parcelacijskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. ovog članka potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije.

##### Članak 18.

(1) Zahtjev za izdavanje potvrde o identifikaciji kampa iz članka 16. ovog Zakona podnosi trgovačko društvo u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

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

* geodetska skica obuhvata kampa iz članka 17. stavka 2. podstavka 1. ovog Zakona
* parcelacijski elaborat
* uvjerenje iz članka 17. stavka 2. podstavka 2. ovog Zakona

(3) Ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev za izdavanje potvrde o identifikaciji kampa u roku iz stavka 1. ovog članka dokumentaciju iz stavka 2. ovog članka pribavit će Ministarstvo te izdati potvrdu o identifikaciji kampa, sve o trošku trgovačkog društva.

##### Članak 19.

1. Potvrda o identifikaciji kampa sadrži :
* 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 upis zabilježbe prava zakupa dvostrukim upisom u zk. ulošku u kojemu su upisani dijelovi kampa u vlasništvu Republike Hrvatske i u zk. ulošku u kojemu su upisani dijelovi kampa u vlasništvu trgovačkog društva

(2) 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.

(3) Ministar će pravilnikom propisati postupak izdavanja potvrde o identifikaciji kampa.

#### 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 obvezno je u kampu obavljati ugostiteljsko turističku djelatnost u skladu s posebnim zakonom.

(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.

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

(5)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.

(6) U slučaju 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.

(7) Ako u slučaju iz stavka 6. ovog članka trgovačko društvo izričito izjavi da ne želi plaćati zakupninu ili propusti rok za plaćanje dva uzastopna računa, smatrat će se da ne želi pravni položaj iz stavka 1. ovog članka i Ministarstvo će odmah pokrenuti postupak za predaju posjeda dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske.

##### Članak 21.

(1) Ministarstvo će obračunavati, a trgovačko društvo je obvezno plaćati godišnju zakupninu u iznosu 12,00 kuna po m² zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Jedinična cijena zakupnine iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za 10% za kampove na otocima.

(3) Za kampove koji su temeljem rješenja nadležnog tijela kategorizirani s četiri zvjezdice jedinična cijena iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za 5%, a za kampove koji su kategorizirani s pet zvjezdica, jedinična cijena iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za dodatnih 5%.

(4) U slučaju ako se kamp iz stavka 3. ovog članka nalazi na otoku nominalni iznosi postotaka umanjenja početne jedinične cijene zakupa se zbrajaju.

(5) Ugovorena jedinična cijena zakupnine revalorizirat će se nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

(6) Ministarstvo će za iznos godišnje zakupnine iz stavka 1. ovog članka trgovačkom društvu izdati račun do kraja prvog kvartala tekuće godine za tekuću godinu, a trgovačko društvo je obvezno račun za zakupninu platiti jednokratno i u roku od 30 dana od dana izdavanja računa.

##### Članak 22.

(1) U slučaju ako trgovačko društvo namjerava na dijelu kampa u vlasništvu Republike Hrvatske graditi novu građevinu, na njegov zahtjev će se, u njegovu korist, na novoformiranoj građevnoj čestici osnovati pravo građenja.

(2) Pravo građenja osnovat će se do isteka roka iz članka 20. stavka 4. ovog Zakona.

(3) 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 do isteka roka iz članka 20. stavka 4. ovog Zakona.

(4) U slučaju iz stavaka 1. i 3. ovog članka naknadu za osnivanje prava građenja uključena je u naknadu iz članka 21. ovog Zakona.

##### Članak 23.

(1) Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, trgovačko društvo je obvezno ishoditi koncesiju na zauzetom pomorskom dobru.

(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 visini dvostrukog iznosa 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 u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

(5) Prihod od koncesije na pomorskom dobru raspoređuje se u skladu s člankom 26. ovog Zakona.

#### Uređenje imovinsko pravnih 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.

(3) Ministarstvo će odlučiti o zahtjevu u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u roku od 120 dana od dana podnošenja zahtjeva.

(4) 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.

(5) 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.

##### Članak 25.

(1) U slučaju ako se iz bilo kojeg 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

(2) Ako u slučaju iz stavka 1. ovog članka trgovačko društvo prestane i s obavljanjem ugostiteljsko turističke djelatnosti u kampu, Ministarstvo će po pravu prvokupa od trgovačkog društva otkupiti dijelove kampa u vlasništvu društva u korist Republike Hrvatske po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti tih dijelova kampa i cijelim kampom raspolagati na način iz stavka 1. ovog čanka.

(3) Ako se postupak iz stavka 1. ovog članka provodi radi sklapanja ugovora o zakupu jedinični iznos zakupnine iz članka 21. stavka 1. ovog Zakona utvrđuje se kao početni iznos zakupnine za zemljište u kampu.

(4) Ako se postupak iz stavka 1. ovog članka provodi radi sklapanja ugovora o kupoprodaji početni iznos kupoprodajne cijene utvrđuje se u skladu s posebnim zakonom kojim je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(5) U slučaju iz stavka 2. ovog članka početni iznos zakupnine cijelog kampa utvrđuje se na način što se za zemljište u kampu određuje u visini jediničnog iznosa zakupnine iz članka 21. stavka 1. ovog Zakona, a za građevine u iznosu procijenjenom po ovlaštenom procjenitelju.

##### Članak 26.

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

* 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

(2) Sredstva iz stavka 1. podstavka 4. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

### 4. 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, odnosno nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji, 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, odnosno čija je vrijednost u dijelu unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva.

(3) U slučaju ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjena samo građevina trgovačko društvo vlasnik je i zemljišta ispod građevine.

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

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

#### Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu

##### Članak 28.

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

(2) U slučaju ako je zgrada koja je procijenjena ili djelomično procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni 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 u skladu s posebnim propisima.

(4) Ako je zgrada koja je procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni 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 znatno veće površine od zemljišta nužnog za redovitu uporabu te zgrade (građevna čestica), suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevine, procijenjenog zemljišta i zemljišta ispod građevine (zemljište tlocrtne površine) na koje se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatske postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

##### 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 parcelacijski elaborat.

(2) Parcelacijski elaborat izrađuje se temeljem:

* uvjerenja o procijenjenim nekretninama 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

(3) Parcelacijski elaborat obvezno sadrži popis (specifikaciju) katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim nekretninama i popis (specifikaciju) čestica koje su formirane na neprocijenjenim nekretninama.

(4) Usklađenost parcelacijskog elaborata s dokumentima iz stavka 2. ovog članka potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije.

(5) Uknjižba prava vlasništva u zemljišnoj knjizi u skladu s člankom 28. stavkom 4. ovog Zakona izvršit će se temeljem tabularne isprave koju će izdati Ministarstvo u skladu potvrdom, uvjerenjem i parcelacijskim elaboratom iz stavka 2. ovog članka.

(6) U slučaju ako trgovačko društvo u roku iz stavka 1. ovog članka ne izradi parcelacijski elaborat izradit će ga Ministarstvo o trošku trgovačkog društva.

#### Upravljanje i raspolaganje ostalim građevinskim zemljištem

##### Članak 30.

(1) Ostalim građevinskim zemljištem upravlja i raspolaže Ministarstvo u skladu s posebnim 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, odnosno koja je unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji 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

## Članak 31.

(1) S danom stupanja na snagu ovog Zakona obustavljaju se postupci po zahtjevima za dobivanje koncesije temeljem članka 8. stavka 1. i temeljem članka 21. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije te postupci po zahtjevima 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.

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

## Članak 32.

(1) Do sklapanja ugovora o zakupu turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i/ili turistička naselja i/ili ugovora o kupoprodaji tog zemljišta jedinice lokalne samouprave obračunavat će trgovačkom društvu zakupninu prema površini tog zemljišta u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada.

(2) U slučaju ako se utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta iz stavka 1. ovog članka prema kojoj je jedinica lokalne samouprave obračunavala koncesijsku naknadu u odnosu na površinu turističkog zemljišta za koju se temeljem ovog Zakona utvrdi da je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, ugovorom o zakupu turističkog zemljišta iz članka 8. ovog Zakona i/ili ugovorom o kupoprodaji turističkog zemljišta iz članka 10. ovog Zakona utvrdit će se:

1. razlika između obračunavane i plaćane koncesijske naknade u razdoblju od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona sukladno odredbi članka 24. stavka 1. Uredbe o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave („Narodne novine“, br. 12/11),

2. razlika između obračunavane zakupnine u razdoblju od dana stupanja na snagu ovog Zakona do dana sklapanja ugovora o zakupu i/ili ugovora o kupoprodaji te obveza trgovačkog društva za plaćanje razlike, odnosno ovlaštenje za umanjenje novčane obveze iz navedenih ugovora.

## Članak 33.

(1) Do sklapanja ugovora o zakupu dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske ili do sklapanja ugovora o prodaji dijelova kampa iz članka 24. ovog Zakona, Ministarstvo će trgovačkim društvima obračunavati zakupninu prema površini kampa u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada.

(2) U slučaju ako se utvrdi razlika u površini turističkog zemljišta u kampu prema kojoj je Ministarstvo turizma obračunavalo koncesijsku naknadu u odnosu na površinu turističkog zemljišta u kampu za koju se temeljem ovog Zakona utvrdi da je u vlasništvu Republike Hrvatske ugovorom o zakupu dijelova kampa iz članka 20. ovog Zakona ili ugovorom o kupoprodaji, u slučaju prodaje dijelova kampa iz članka 24. ovog Zakona, utvrdit će se:

1. razlika koncesijske naknade u razdoblju od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona sukladno 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 i 145/12.),

2. razlika između obračunavane zakupnine u razdoblju od dana stupanja na snagu ovog Zakona do dana sklapanja ugovora o zakupu i/ili ugovora o kupoprodaji te obveza trgovačkog društva za plaćanje razlike, odnosno ovlaštenje za umanjenje novčane obveze iz navedenih ugovora.

## Članak 34.

(1) Odredbe članka 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 imovinsko pravnih odnosa u kampu.

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

## Članak 35.

(1) Odredbe članka 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 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.

2) U slučaju ako osoba iz stavka 1. ovog članka ne podnese zahtjev u roku iz stavka 1. ovog članka, na rješavanje imovinsko pravnih odnosa u kampu odgovarajuće će se primijeniti odredbe ovog Zakona o predaji posjeda i raspolaganju tim kampom u korist treće osobe.

## Članak 36.

(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.

## Članak 37.

(1) Odredbe ovog Zakona ne odnose se na 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, a koja društva upravljaju kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem odluke Vlade Republike Hrvatske ili bilo kojeg drugog akta središnjeg 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.

## Članak 38.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije. (»Narodne novine«, br. 92/10.)

## Članak 39.

Obvezuje se Ministarstvo nadležno za poslove upravljanja državnom imovinom da u roku od 2 godine od stupanja na snagu ovog Zakona provede postupak naknadne procjene učinaka propisa.

## Članak 40.

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

# OBRAZLOŽENJE

## Uz članak 1.

Ovim se člankom utvrđuje sadržaj Zakona te se propisuje 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. Dalje se propisuje način rješavanja imovinsko pravnih 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 utvrđeni Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10, u daljnjem tekstu: Zakon o turističkom zemljištu), neovisno o tome kako je nakon stupanja na snagu navedenih zakona zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta, sve u svrhu osiguranja preduvjeta za gospodarsko korištenje tih nekretnina.

## 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.

Pod pojmom preostalo turističko zemljište podrazumijeva se zemljište koje nije obuhvaćeno građevnom česticom turističkih građevina. 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 imovinsko pravnih 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 imovinsko pravni 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.

## 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 zemljišnoknjižne čestice na kojoj je građevina izgrađena, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik 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 i u daljnjem postupku po ovom Zakon na mjestu građevine sa zemljištem ispod nje na kojemu se ovim Zakonom utvrđuje vlasništvo trgovačkog društva parcelacijom će se formirati posebna katastarska čestica), 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 da je vlasništvo trgovačkog društva na zemljištu ispod procijenjene građevine (zemljište tlocrtne površine) kao i na dijelu turističkog zemljišta koje je procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva jednako utvrđeno kao odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10).

Ovim se člankom propisuje i da 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 parcelacijskog 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 izraditi parcelacijski 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 o nekretninama procijenjenim u vrijednost društvenog kapitala koje izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije(CERP), a koje tijelo potvrđuje i usklađenost parcelacijskog elaborata s uvjerenjem. Izrada ovog parcelacijskog elaborata nužna je kako bi se od turističkog zemljišta odvojile 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 i 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 i zemljištu koji su bili predmet procjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva te su uneseni u njegov temeljni kapital, 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, izdati posebna tabularna isprava i to na zahtjev osobe koja ima pravni interes (jedinica lokalne samouprave ili trgovačko društvo). Tabularna isprava treba sadržavati utvrđenja 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, zatim treba sadržavati nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na zemljištu i u korist titulara kako je tom ispravom određeno te, nadalje, nalog zemljišnoknjižnom sudu za upis zabilježbe prava zakupa trgovačkog društva na turističkom zemljištu i to dvostrukim upisom: u zk. ulošku u kojem su upisane čestice građevina u vlasništvu trgovačkog društva i u zk. ulošku u kojem je upisana zemljišnoknjižna čestica zemljišta koje služi za redovitu uporabu građevina. Dalje se propisuje da tabularnu ispravu izdaje Ministarstvo (Ministarstvo državne imovine), a da će postupak izdavanja isprave propisati ministar. Isprava temeljem koje će se trgovačko društvo uknjižiti kao vlasnik procijenjenih nekretnina (hotela, drugih građevina sa zemljištem ispod njih i procijenjenog zemljišta je uvjerenje o nekretninama procijenjenim u temeljni kapital koje izdaje CERP temeljem članka 57. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18).

## Uz članak 8.

Kako bi se trgovačkom društvo koje je vlasnik hotela i vlasnik građevina koje su sastavnica turističkog naselja osigurala nesmetano korištenje turističkog zemljišta u funkciji ponude hotela i turističkog naselja ovim se člankom propisuje da trgovačko društvo temeljem ovog Zakona ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta na rok od 50 godina te obveza jedinice lokalne samouprave da u roku od 60 dana od dana izdavanja tabularne isprave iz članka 7. ovog Zakona pozove trgovačko društvo da sklapanjem ugovora o zakupu formaliziraju odnos zakupodavca i zakupnika. 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.

## Uz članak 9.

Ovim se člankom propisuje obveza jedinice lokalne samouprave obračunavanja zakupnine trgovačkom društvu. Iznos zakupnine određuje jedinica lokalne samouprave, a zakupnina ne može iznositi manje od 6,00 kuna niti više od 10,00 kuna po m² godišnje. Određivanjem donjeg i gornjeg iznosa zakupnine želi se postići ujednačavanje gospodarskih uvjeta poslovanja trgovačkih društava u zatečenim imovinsko pravnim uvjetima, kao posljedici pretvorbe i privatizacije društvenog vlasništva, kada je trgovačko društvo-vlasnik građevina ugostiteljsko turističke namjene izgrađenih na tuđem zemljištu. Trgovačko društvo obvezno je jedinici lokalne samouprave za zakup turističkog zemljišta plaćati zakupninu jednokratno do 30. lipnja tekuće godine za tekuću godinu temeljem računa koji će izdati jedinica lokalne samouprave. 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, temeljem općih propisa trgovačkom društvu obračunava zakupninu sukladno ovom Zakonu i 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.

Ovim se člankom propisuje da će se paušalni jedinični iznos zakupnine revalorizirati nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

## Uz članak 10.

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

## Uz članak 11.

Ovim se člankom propisuje da se prihod od zakupa i/ili prodaje turističkog zemljišta raspoređuje na način da 60% prihoda pripada jedinici lokalne samouprave, 20% o pripada jedinici područne (regionalne) samouprave, a 20% prihoda raspoređuje se u Fond za turizam i obvezno se koristi 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 koncesiju na zauzetom pomorskom dobru. Za dodjelu koncesije na zahtjev trgovačkog društva ili po službenoj dužnosti i sklapanje ugovora o koncesiji u navedenom slučaju propisuje se nadležnost Ministarstva državne imovine, odnosno ministra državne imovine. Naknada za koncesiju utvrđuju se u dvostrukom iznosu zakupnine za turističko zemljište i ta naknada se raspoređuje na isti način kako je propisano u 11. ovog Zakona. Propisivanja ove norme želio se postići cilj riješiti dugogodišnje neriješeno pitanje statusa građevina koje su u cjelosti ili dijelom izgrađene na pomorskom dobru, osigurati zaštitu položaja trgovačkog društva čija je građevina (hotel i/ili turističko naselje) položena na pomorskom dobru te istodobno osigurati plaćanje naknade za zauzeto pomorsko dobro.

Ovim se člankom propisuje i da će se paušalni jedinični iznos koncesijske naknade revalorizirati nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

## Uz članak 13.

Ovim se člankom propisuje da je turističko zemljište, koje preostane izvan obuhvata rješenjem o utvrđivanju građevne čestice hotela i/ili turističkog naselja utvrđenog turističkog zemljišta koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, vlasništvo Republike Hrvatske. Budući da je Zakonom o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18) propisana nadležnost Ministarstva državne imovine za upravljanje građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske ovim člankom propisuje se kako je i tom vrstom građevinskog zemljišta ovlašteno upravljati Ministarstvo državne imovine. Kako se ocjenjuje da je oportuno trgovačkom društvu omogućiti kontinuitet razvoja i širenja kapaciteta ovim se člankom dalje propisuje kako je Ministarstvo ovlašteno iznimno i na zahtjev trgovačkog društva prodati mu dio preostalog turističkog zemljišta bez provođenja postupka javnog natječaja i po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti ako je na dijelu tog zemljišta formirana građevna čestica zahvata u prostoru kojim se upotpunjuje turistička ponuda trgovačkog društva i jedinice lokalne samouprave. U slučaju prodaje preostalog turističkog zemljišta na navedeni način kupoprodajna cijena prihod je Državnog proračuna.

## 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 kako nije izvjesno je li kamp koji je izgrađen na turističkom zemljištu koje je predmet uređenja ovog Zakona, kao cjelina, izgrađen temeljem dozvole za gradnju, drži se oportunim na ovaj način urediti upravno pravni status kampa. Budući da je u interesu Republike Hrvatske zadržati u prostoru sve kampove koji su izgrađeni na turističkom zemljištu, ovim se člankom nositeljima prostornog planiranja propisuje zabrana promijeniti namjenu prostora na kojemu je izgrađen kamp bez suglasnosti vlasnika zemljišta na kojemu je kamp izgrađen. Međutim, planiranje promjene namjene zemljišta na kojemu su kampovi izgrađeni, odnosno zatečeni u prostoru na dan pretvorbe društvenog vlasništva, novim prostorni planom ima privremeni karakter i to do donošenja Državnog plana prostornog razvoja. 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 stavljaju se izvan snage s danom stupanja na snagu ovog Zakona.

## 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 obuhvat 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 ispravom koja će imati svojstvo javne isprave i time biti provediva u zemljišnoj knjizi. Izdavanje navedene isprave nužno je zbog pravila zemljišno knjižnog postupka za uknjižbu prava vlasništva, a propisivanjem nadležnosti Ministarstva državne imovine za njezino izdavanje osiguran joj je status javne isprave.

## Uz članak 17.

Ovim se člankom propisuje obveza trgovačkog društva, u svrhu utvrđivanja obuhvata kampa, procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa te u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice na kampu, izraditi parcelacijski 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 geodetskih skica 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. Identifikacija procijenjenih dijelova kampa utvrdit će se temeljem uvjerenja o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe koje izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (CERP). Parcelacijski elaborat se usklađuje s navedenim dokumentima, a njegovu usklađenost potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije (CERP). Sastavni dio parcelacijskog 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 parcelacijskog 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 izdavanje potvrde o identifikaciji kampa. Ministarstvo će izdati navedenu potvrdu temeljem uvjerenja o procijenjenim nekretninama u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe koje izdaje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije, geodetske skice obuhvata kampa na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinsko zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i parcelacijskog elaborata koji sadrži popis procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampa. Dalje se propisuje kako će, u slučaju ako trgovačko društvo ne podnese zahtjev za izdavanje potvrde o identifikaciji kampa, tu potvrdu izdati Ministarstvo vlastitom inicijativom i temeljem dokumentacije koju će službeno pribaviti na teret trgovačkog društva.

## Uz članak 19.

Ovim se člankom propisuje sadržaj potvrde o identifikaciji kampa pa se tako propisuje da potvrda sadrži, identifikaciju i opis granica kampa u odnosu na susjedne nekretnine, sadrži popis katastarskih čestica procijenjenih i neprocijenjenih dijelova kampu i njihovih vlasnika, sadrži nalog zemljišnoknjižnom sudu za uknjižbu prava vlasništva na katastarskim česticama u kampu u zemljišnoj knjizi prema popisu čestica i vlasnika, sadrži nalog zemljišnoknjižnom sudu za upis zabilježbe prava zakupa u korist trgovačkog društva dvostrukim upisom u zk. ulošku u kojemu su upisane čestice u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske i u zk. ulošku u kojemu su upisane čestice u kampu u vlasništvu trgovačkog društva. Dalje se propisuje obveza državnog odvjetništva da u slučaju ako se u kampu zateknu čestice zemljišta upisane u vlasništvu trećih osoba, pokrene odgovarajuće postupke radi utvrđivanja i upisa prava vlasništva Republike Hrvatske na tim česticama. Potvrdom se identificiraju 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 publicirana u zemljišnoj knjizi. Razlozi za navedeno stanje su mnogostruki, a najznačajniji od njih je izostanak volje i sustavnog pristupa u provođenju složenog procesa „sređivanja“ vlasničko pravnih odnosa i stanja zemljišne knjige u Republici Hrvatsko nakon pretvorbe društvenog vlasništva te neujednačenost u postupanju pojedinih općinskih sudova u primjeni istih propisa.

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

## 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 izdavanja potvrde o identifikaciji kampa pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu. 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 ali i da će u tom slučaju odmah pokrenuti odgovarajući, zakonom propisani postupak za predaju posjeda zemljišta u kampu

## 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 utvrđuje se u iznosu od 12,00 kuna po m² zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske, godišnje, a Ministarstvo će trgovačkom društvu, na ime zakupnine dostavljati račun najkasnije do isteka prvog kvartala tekuće godine za tekuću godinu te mu odrediti rok za plaćanje kao i posljedice neplaćanja.

Određivanjem cijene zakupa zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u kampu u paušalnom iznosu od 12,00 kuna/m² godišnje umjesto dosadašnjih 3,00 kn/m2 za suvlasnički dio kampa i ukidanjem naplate promjenljivog dijela naknade od 2% od razmjernog ukupnog godišnjeg prihoda kampa, pojednostavljuje se postupak obračunavanja i naplate naknade za zemljište u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske te eliminira eventualna mogućnost zloupotreba i nerealnog prikazivanja rezultata poslovanja društva. Također se izbjegavaju daljnji troškovi uspostave i provođenja nadzora poslovanja društva u svrhu utvrđivanja rezultata poslovanja radi utvrđivanja osnovice za obračun kao i mogućnost različitih tumačenja sadržaja prihoda kampa koji bi predstavljao osnovicu za obračun promjenljivog dijela zakupnine.

Ovim se člankom propisuje da će se za kampove koji se nalaze na otocima početna jedinična cijena zakupnine umanjiti za 10%, za kampove koji su temeljem rješenja Ministarstva turizma kategorizirani s 4 zvjezdice jedinična cijena zakupnine od 12,00 kuna/m² umanjit će se za 5%, a za kampove koji su kategorizirani s 5 zvjezdica jedinična cijena zakupa umanjit će se za dodatnih 5%. U slučaju ako se kamp koji se nalazi na otoku kategoriziran s 4 ili 5 zvjezdica nominalni iznosu umanjenja početne jedinične cijene zakupa zbrajaju se pa će se, tako za kamp koji se nalazi na otoku i kategoriziran je s 4 zvjezdice plaćati zakupnina umanjena za 15% (10,20 kuna/m²), a za kamp koji se nalazi na otoku i kategoriziran je s 5 zvjezdica početni iznos zakupnine od 12,00 kuna/m² umanjit će se za 20% te će iznositi 9,60 kuna/m² zemljišta. Svrha navedene odredbe je poticanje ulaganja u kampove radi podizanja kategorije kampa, odnosno sadržaja turističko ugostiteljskih usluga u kampu te radi ulaganja u turističko ugostiteljske sadržaje u kampovima, a posebice na otocima.

Ovim se člankom propisuje da će se paušalni jedinični iznos zakupnine revalorizirati nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

## Uz članak 22.

Ovim se člankom propisuje mogućnost rješavanja imovinsko pravnih 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 imovinsko pravni odnosi na čestici zemljišta u kampu u vlasništvu Republike Hrvatske na kojoj je trgovačko društvo izgradilo građevinu u skladu s aktom za provedbu prostornih planova ili ju je ozakonilo sukladno posebnom zakonu. Dalje se propisuje kako se naknada za osnivanje prava građenja neće posebno obračunavati, odnosno bit će jednaka zakupnini koja će se obračunavati na način utvrđen ovim Zakonom. Cilj ove odredbe je omogućiti trgovačkom društva daljnja ulaganja i izgradnju građevina u kampu na zemljištu koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, a da se ne naruši princip jedinstva zemljišta i na njemu izgrađene građevine.

## Uz članak 23.

Ovim se člankom propisuje kako je trgovačko društvo, u slučaju ako je kamp ili dio kampa, a prema granicama kampa utvrđenim potvrdom o identifikaciji kampa, položen na pomorskom dobru, obvezno ishoditi koncesiju na zauzetom pomorskom dobru koja će mu se dodijeliti bez provođenja postupka javnog natječaja s ciljem da se riješi dugogodišnje neriješeno pitanje korištenja pomorskog dobra kao sastavnice kampa, a koje zbog nevlasničkog statusa nije moglo biti predmet procjene u društveni kapital niti uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva, a niti utvrđeno u vlasništvu Republike Hrvatske. Za dodjelu koncesije i sklapanje ugovora o koncesiji u navedenom slučaju propisuje se nadležnost Ministarstva državne imovine, naknada za koncesiju utvrđuju se u dvostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine za turističko zemljište u kampu (članak 21. stavak 1). Naknada za koncesiju raspoređuje se na isti način kako je propisano u članku 27. ovog Zakona. Propisivanjem ove norme željela se osigurati zaštita položaja trgovačkog društva u kampu koji se dijelom nalazi na pomorskom dobru, kao i interes Republike Hrvatske da se za to naplati naknada, a ne odnosi se na pomorsko dobro izvan granica kampa.

Ovim se člankom propisuje da će se paušalni jedinični iznos koncesijske naknade revalorizirati nakon proteka tri godine od dana početka obveze plaćanja u skladu s promjenama na tržištu nekretnina, a prema indeksu iz javno objavljenih podataka o kretanju cijena na tržištu nekretnina.

## 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 u roku od 120 dana, a postupak će provesti 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 ovlast Ministarstvu da dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske slobodno raspolaže na tržištu 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. Nadalje se propisuje mogućnost da Ministarstvo u korist Republike Hrvatske od trgovačkog društva koje prestane s obavljanjem turističko ugostiteljske djelatnosti u kampu, prije svih, otkupi dijelove kampa u vlasništvu društva, po vrijednosti procijenjenoj po ovlaštenom procjenitelju, 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.

Nadalje se propisuje da će Ministarstvo u slučaju kada je od trgovačkog društva otkupilo dijelove kampa u vlasništvu društva također provesti javni natječaj radi davanja u zakup ili prodaje cijelog kampa te da će se u tom slučaju početni iznos zakupnine cijelog kampa utvrditi na način što će se za zemljište u kampu odrediti u visini jediničnog iznosa zakupnine iz članka 21. stavka 1. ovog Zakona, a za građevine u kampu u iznosu procijenjenom po ovlaštenom procjenitelju. Međutim, kada se u javnom natječaju cijeli kamp nudi na prodaju, početna kupoprodajna cijena utvrđuje se u visini procijenjene vrijednosti po ovlaštenom sudskom vještaku.

## 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 50% prihoda koji se uplaćuju u Državni proračun, jedinici lokalne samouprave pripada 20% o prihoda, jedinici područne (regionalne) samouprave pripada 15% prihoda, a 15% prihoda raspoređuje se u Fond za turizam i obvezno se koristi za razvoj turističke infrastrukture i očuvanje turističke resursne osnove.

## 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 („Narodne novine“, br. 92/10)um

## 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 parcelacijski 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 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 31.

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. i članka 21. stavka 3. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije kao i postupci u kojima nije doneseno izvršno rješenje a provode se po zahtjevima za izdavanje rješenja temeljem članka 28. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije. Budući da zahtjevi za dodjelu koncesije na turističkom zemljištu u kampovima koji su podneseni Ministarstvu turizma sadrže dokumentaciju koja je potrebna u postupcima koje će temeljem ovog Zakona provoditi Ministarstvo državne imovine, Ministarstvo državne imovine će s danom izvršnosti rješenja o obustavi postupka pred Ministarstvom turizma, od Ministarstva turizma preuzeti dokumentaciju, 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 za izdavanje potvrde o identifikaciji kampa.

## Uz članak 32.

Ovim se člankom propisuje način plaćanja naknade za korištenje turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja i u prijelaznom razdoblju do izdavanja akata kojima će se obuhvat tog zemljišta i vlasništvo nedvojbeno utvrditi kao površina zemljišta koja je predmet zakupa ili ugovora o kupoprodaji i za koju površinu će jedinica lokalne samouprave trgovačkom društvu obračunavati zakupninu ili utvrditi kupoprodajnu cijenu. Prema odredbi stavka 1. ovog članka zakupnina će se obračunavati za površinu zemljišta u odnosu na koju je obračunavana koncesijska naknada. Prema stavku 2. ovog članka, nakon što se utvrdi točna površina turističkog zemljišta koje je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, jedinica lokalne samouprave je ovlaštena uz zakupninu tog zemljišta obračunati i razliku koncesijske naknade od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona po cijeni i na način kako je utvrđeno Uredbom o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave („Narodne novine“, br. 12/11), a od dana stupanja na snagu ovog Zakona do dana sklapanja ugovora o zakupa (ili do dana stjecanja uvjeta za sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku) ili kupoprodajnog ugovora, po cijeni koja je utvrđena u skladu s ovim Zakonom. U slučaju ako je trgovačko društvo plaćalo koncesijsku naknadu za površinu veću od one koja se temeljem ovog Zakona utvrdi da je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, trgovačko društvo ima pravo na povrat više plaćenog.

## Uz članak 33.

Ovim se člankom propisuje način plaćanja naknade za korištenje turističkog zemljišta u kampu u prijelaznom razdoblju do izdavanja akata kojima će se obuhvat tog zemljišta i vlasništvo na dijelovima kampa nedvojbeno utvrditi kao temelj za sklapanje ugovora o zakupu dijelova kampa između Republike Hrvatske i trgovačkog društva ili u slučaju sklapanja ugovora o prodaji dijelova kampa ako trgovačko društvo temeljem članka 24. ovog Zakona podnese zahtjev za kupnju. Ugovorom o zakupu dijelova kampa ili ugovorom o kupnji dijelova kampa (u slučaju ako trgovačko društvo zahtjev za kupnju dijelova kampa podnese odmah nakon izdavanja isprave o identifikaciji kampa) utvrdit će se obveza i način plaćanja eventualne razlike u ukupnom iznosu naknade obračunavane kao koncesijska naknada temeljem Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 12/11 i 145/12.), a sve sukladno odredbi članka 19. Uredbe počevši od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije do dana stupanja na snagu ovog Zakona, a od dana stupanja na snagu ovog Zakona do dana sklapanja navedenih ugovora po uvjetima propisanim ovim Zakonom. U slučaju ako se utvrdi da je trgovačko društvo plaćalo koncesijsku naknadu ili zakupninu za površnu zemljišta koja je veća od površine koja se prema kriterijima iz ovog Zakona utvrdi da je u vlasništvu Republike Hrvatske ima pravo na obračunavanje razlike i umanjenje daljnjih novčanih obveza za iznos razlike.

## Uz članak 34.

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 20. do 25. ovog Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinsko pravnih 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 novododijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak identifikacije vlasništva Republike Hrvatske u tim kampovima, a zatim tom imovinom upravljati i raspolagati u skladu s ovom i Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

## Uz članak 35.

Ovim se člankom propisuje da će se odredbe članaka od 20. do 25. ovog Zakona primjenjivati i na rješavanje imovinsko pravnih odnosa s trećim osobama koje su u posjedu kampa koji je u cjelosti u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u kampovima koji nisu bili predmet pretvorbe društvenog vlasništva po Zakonu o pretvorbi društvenog vlasništva već ih je Republika Hrvatska stekla u vlasništvo temeljen drugog propisa. Ti kampovi su u pravilu u dugogodišnjem mirnom posjedu osoba temeljem pravnog posla sklopljenog s nevlasnikom (Hrvatske šume d.o.o., pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska i sl). Uvjet za primjenu navedenih odredbi je da je posjednik kampa u neprekinutom mirnom posjedu kampa duže od pet godina i ako je za to vrijeme Republici Hrvatskoj ili ovlašteniku Republike Hrvatske uredno plaćao naknadu za korištenje kampa. Iste odredbe primijenit će se i u slučaju ako se kao dio kampa koristi zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem pravnog posla sklopljenog s nevlasnikom, ili je u dugogodišnjem posjedu zemljišta bez pravne osnove uz uvjet da je Republici Hrvatskoj platila naknadu za razdoblje od pet godina unatrag od dana stupanja na snagu ovog Zakona te da u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona podnesu zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu ili kupnji kampa ili zemljišta u kampu. U slučaju ako ovlaštene osobe propuste dodijeljeni rok, Ministarstvo državne imovine će provesti postupak radi predaje posjeda kampa ili zemljišta u kampu i tom nekretninom dalje upravljati i raspolagati u skladu s ovim Zakonom i Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

## Uz članak 36.

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 37.

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 38.

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

## Uz članak 39.

Propisuje se obveza Ministarstva državne imovine da u roku od 2 godine od stupanja Zakona na snagu provede postupak naknadne procjene učinaka propisa.

## Uz članak 40.

Ovim se člankom propisuje trenutak stupanja na snagu ovog Zakona.