

ZAKON O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Članak 2.

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

Ostalo građevinsko zemljište u smislu ovoga Zakona je zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje na dan stupanja na snagu ovoga Zakona dokumentima prostornog uređenja nije određena ugostiteljsko turistička namjena, na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.

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

Članak 3.

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

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

Članak 4.

Turističko zemljište na kojem je dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko turistička namjena i zemljište na kojem su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja) je dobro od interesa Republike Hrvatske i uživa njezinu posebnu zaštitu.

II. TURISTIČKO ZEMLJIŠTE

1. Turističko zemljište u kampovima

Članak 5.

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

Članak 6.

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

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

Članak 7.

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

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

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

Članak 8.

Trgovačko društvo koje je suvlasnik nekretnine u smislu članka 6. stavka 2. ovoga Zakona može podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske za korištenje kampa na rok najdulje do 50 godina.

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

Članak 9.

Ako se kamp ili dio kampa nalazi na pomorskom dobru, trgovačko društvo iz članka 8. ovoga Zakona ima pravo podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na pomorskom dobru, sukladno odredbama propisa koji uređuju pomorsko dobro i morske luke.

Članak 10.

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

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

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

Članak 11.

Zahtjev za dobivanje koncesije podnosi se Vladi Republike Hrvatske putem ministarstva nadležnog za turizam u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

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

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

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

Članak 12.

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

Članak 13.

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

Članak 14.

Na temelju odluke Vlade Republike Hrvatske o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, ministar nadležan za poslove turizma sklopit će ugovor o koncesiji s odabranim najpovoljnijim ponuditeljem.

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

Članak 15.

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

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

Vlada Republike Hrvatske osnovat će poseban Fond za razvoj turizma.

Članak 16.

Koncesija prestaje:

- istekom vremena za koje je dana,
- jednostranim raskidom ugovora o koncesiji od strane koncesionara ili davatelja koncesije,
- brisanjem trgovačkog društva koncesionara iz sudskog registra,
- sporazumnim raskidom ugovora o koncesiji,
- raskidom ugovora o koncesiji zbog javnog interesa,
- pravomoćnošću sudske odluke kojom se ugovor o koncesiji utvrđuje ništavnim ili se poništava,
- razvrgnućem suvlasničke zajednice po prijedlogu trgovačkog društva.

Članak 17.

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

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

Ugovor o koncesiji raskida se po sili zakona u slučaju kad trgovačko društvo prestane obavljati djelatnost kampa.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovoga članka pokrenut će se postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice sukladno odredbama ovog Zakona.

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

Članak 18.

Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine (hotel ili drugi objekt u turističkom naselju) bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtno površine).

Članak 19.

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 procijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 20.

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

Članak 21.

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

Iznimno od stavka 1. ovoga članka jedinica lokalne samouprave:

- može prenijeti pravo vlasništva na Republiku Hrvatsku bez naknade,
- prodat će trgovačkom društvu, na njegov zahtjev, zemljište za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine, po tržišnoj cijeni.

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

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

Pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka su ništetni.

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

Članak 22.

Ako se hotel ili dio hotela nalazi na pomorskom dobru trgovačko društvo iz članka 21. stavka 2. i 3. ovoga Zakona ima pravo podnijeti zahtjev za dobivanje koncesije na pomorskom dobru sukladno odredbama propisa koji uređuju pomorsko dobro i morske luke.

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

III. OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**Članak 23.**

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

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

Članak 24.

Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine bez zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je zemljišta ispod građevine (zemljišta tlocrtne površine) i građevine.

Članak 25.

Kada je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednosti društvenog kapitala procijenjena građevina i dio zemljišne čestice trgovačko društvo vlasnik je procijenjenog zemljišta i građevine.

Članak 26.

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

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

Način i postupak utvrđivanja tržišne cijene i prodaje nekretnina iz stavka 1. i 2. ovoga članka propisat će Vlada Republike Hrvatske uredbom iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona.

IV. IMOVINSKOPRAVNI ODNOSI

Članak 27.

Oblik i veličinu z.k. čestica iz članka 18., 19., 24. i 25. ovoga Zakona, utvrđuje rješenjem nadležno upravno tijelo za poslove prostornog uređenja, na zahtjev osobe koja ima pravni interes.

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

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

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

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka prilaže se:

- rješenje kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednosti društvenog kapitala u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ili potvrda Hrvatskog fonda za privatizaciju o nekretninama koje su u postupku pretvorbe iskazane u vrijednosti društvenog kapitala ili drugi odgovarajući akt na temelju kojeg je izvršena pretvorba,
- elaborat o procjeni vrijednosti poduzeća,
- kopija katastarskog plana važećeg u vrijeme pretvorbe, odnosno privatizacije,
- kopija katastarskog plana i izvod iz prostornog plana, ne starijih od 6 mjeseci,
- povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu,
- uvjerenje da je nekretnina u granicama građevinskog područja na dan 23. srpnja 1991. godine.

Članak 28.

Za zemljišne čestice formirane u skladu sa člankom 27. stavkom 1. ovoga Zakona, na zahtjev osobe sa pravnim interesom, nadležno upravno tijelo za imovinskopravne poslove, na temelju pravomoćnog rješenja iz članka 27. ovoga Zakona, donosi posebno rješenje kojim utvrđuje predmet prava vlasništva sudionika u postupku te izdaje nalog zemljišnoknjižnom sudu za provedbu pravomoćnog rješenja u zemljišnim knjigama.

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

Ako osoba iz članka 27. stavka 4. ovoga Zakona ne podnese zahtjev iz članka 27. stavka 1. ovoga Zakona, ili taj zahtjev bude pravomoćno odbačen ili odbijen sukladno odredbama ovoga Zakona, pravo vlasništva na nekretninama stječe Republika Hrvatska.

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

Članak 29.

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

Članak 30.

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

Članak 31.

Prijašnjim vlasnicima koji su pravodobno podnijeli zahtjev za povrat zemljišta iz članka 2. ovoga Zakona sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 65/01., 118/01., 80/02. i 81/02.), a koji postupci nisu pravomoćno okončani, zemljište će se vratiti u naravi:

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

U slučaju da prijašnji vlasnik ne može ostvariti pravo na vraćanje zemljišta u naravi iz razloga propisanih ovim Zakonom, pripadaju mu prava propisana Zakonom 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.).

Članak 32.

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

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

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

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

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

Nakon isteka roka iz stavka 4. ovoga članka, prijašnji vlasnik može vraćenu nekretninu prodati trgovačkom društvu, ali ne po cijeni nižoj od ponuđene iz stavka 2. ovoga članka.

Ako trgovačko društvo u roku od 90 dana od primitka ponude istu ne prihvati, dužno je o tome obavijestiti prijašnjeg vlasnika, koji može vraćenu nekretninu prodati trećoj osobi, ali ne po cijeni nižoj od ponuđene iz stavka 2. ovoga članka.

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

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona odredba članka 47. Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97. i 73/00.) ne primjenjuju se na nekretnine iz članka 2. stavaka 1. i 2. ovoga Zakona, a za nekretnine za koje nije doneseno konačno rješenje.

Stupanjem na snagu ovoga Zakona u svim postupcima pokrenutim po članku 47. Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97. i 73/00.) u odnosu na nekretnine iz članka 2. stavka 1. i 2. ovoga Zakona procesno pravo aktivne ili pasivne legitimacije koje ima Hrvatski fond za privatizaciju prenosi se na Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne samouprave te su ih nadležna tijela pred kojima se vode postupci dužna pozvati radi preuzimanja postupaka u roku od 60 dana.

Članak 34.

Tijelo nadležno za vođenje postupka iz članka 27. stavka 4. ovoga Zakona izvršit će po službenoj dužnosti zabilježbu provođenja postupka u zemljišnim ili drugim javnim knjigama.

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

Članak 35.

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

Provedbene akte iz članka 7. stavka 3., članka 10. stavka 1. i članka 21. stavka 6. ovoga Zakona, Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 36.

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

Klasa: 334-01/09-01/01

Zagreb, 15. srpnja 2010.

HRVATSKI SABOR

Predsjednik
Hrvatskoga sabora
Luka Bebić, v. r.