NN 50/2020 (24.4.2020.), Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu

HRVATSKI SABOR

Na temelju članka 89. Ustava Republike Hrvatske, donosim

ODLUKU

O PROGLAŠENJU ZAKONA O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

Proglašavam Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, koji je Hrvatski sabor donio na sjednici 17. travnja 2020.

Klasa: 011-01/20-01/62
Urbroj: 71-06-01/1-20-2
Zagreb, 21. travnja 2020.

Predsjednik
Republike Hrvatske
Zoran Milanović, v. r.

ZAKON

O NEPROCIJENJENOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

I. OPĆE ODREDBE

Predmet Zakona

Članak 1.

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

(2) Ovim se Zakonom uređuju imovinskopravni 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.), neovisno o tome kako je u zemljišnoj knjizi provedena uknjižba prava vlasništva tog zemljišta.

Pojmovi

Članak 2.

(1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Zakona imaju sljedeće značenje:

1. *neprocijenjeno građevinsko zemljište* je zemljište koje je bilo u društvenom vlasništvu ili koje je i danas uknjiženo kao društveno vlasništvo, na kojemu je knjižno ili izvanknjižno pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imalo društveno poduzeće, a koje nije u dijelu ili u cijelosti procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije temeljem Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00. i 92/10.), a na kojemu je na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) bila izgrađena građevina gospodarske namjene, neovisno od provedene uknjižbe prava vlasništva

2. *turističko zemljište* je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je bio ili je izgrađen hotel, turističko naselje i/ili kamp i koje s tom građevinom čini funkcionalnu cjelinu

3. *ostalo građevinsko zemljište* je neprocijenjeno građevinsko zemljište na kojemu je izgrađena ili bila izgrađena građevina gospodarske namjene koja nije hotel, turističko naselje i/ili kamp i koje s tom građevinom čini funkcionalnu cjelinu

4. *hotel* je građevina kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.)

5. *turističko naselje* je složena građevina, poslovno-funkcionalna cjelina građevina i zemljišta kojoj je namjena utvrđena rješenjem upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma ili drugim propisanim aktom važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.)

6. *kamp* je poslovno-funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina odnosno složena građevina kojoj je takva namjena utvrđena rješenjem ili drugim propisanim aktom upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.), koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, br. 92/10.) zatečena u prostoru i u pravilu ogradom ili sličnom preprekom odvojena od susjednih nekretnina i u kojemu je trgovačko društvo obavljalo turističko ugostiteljsku djelatnost

7. *obuhvat turističkog zemljišta* je površina zemljišta određena granicama građevne čestice koja je aktom upravnog tijela nadležnog za prostorno uređenje temeljem zakona kojim se uređuju pitanja prostornog uređenja utvrđena kao zemljište nužno za redovitu uporabu hotela i/ili turističkog naselja i/ili granicama kampa

8. *građevna čestica hotela* je površina zemljišta oko hotela kojom se hotel, sa svim građevinama u funkciji hotela i/ili drugim sadržajima koji su smješteni ili osmišljeni na tom zemljištu kao trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda hotela ili je u funkciji potreba gostiju hotela, povezuje u jedinstvenu funkcionalno-gospodarsku cjelinu

9. *građevna čestica turističkog naselja* je površina zemljišta kojom se sve pojedinačne sastavnice turističkog naselja, uključujući i sadržaje koji su smješteni ili osmišljeni na tom zemljištu kao trajni sadržaji kojima se upotpunjuje ponuda turističkog naselja ili je u funkciji potreba gostiju, povezuje u jedinstvenu funkcionalno-gospodarsku cjelinu

10. *granica obuhvata kampa* podrazumijeva prostor katastarskih čestica na kojima su izgrađene građevine u kampu, označena mjesta za kampiranje, izgrađene interne prometnice, komunalna infrastruktura te druge sastavnice kampa koje služe pružanju ugostiteljsko-turističkih usluga u kampu

11. *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, a prostornim planom koji je važio na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, br. 92/10.) mu je utvrđena ugostiteljsko-turistička namjena

12. *dijelovi kampa* su građevine i zemljište u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovoga Zakona su vlasništvo trgovačkog društva i turističko zemljište u kampu koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala i temeljem ovoga Zakona je vlasništvo Republike Hrvatske, a formirani su geodetskim elaboratom u postupku razvrgnuća suvlasničke zajednice u kampu, sukladno odredbama ovoga Zakona

13. *trgovačko društvo* je trgovačko društvo koje obavlja ugostiteljsko-turističko i/ili drugu gospodarsku djelatnost, nastalo pretvorbom društvenog poduzeća – nositelja prava korištenja, upravljanja i raspolaganja na turističkom zemljištu temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) i drugim aktima te trgovačko društvo koje je nastalo statusnom promjenom tog društva, kao i trgovačko društvo kojemu je u temeljni kapital unesena građevina gospodarske namjene izgrađena na neprocijenjenom građevinskom zemljištu te trgovačko društvo čiji je osnivač trgovačko društvo koje je provelo pretvorbu temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.)

14. *Ministarstvo* je ministarstvo nadležno za državnu imovinu

15. *ministar* je ministar državne imovine.

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

Primjena Zakona

Članak 3.

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

(2) U svim postupcima koji se vode temeljem ovoga Zakona Republiku Hrvatsku zastupa državno odvjetništvo.

II. IDENTIFIKACIJA NEPROCIJENJENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I UREĐENJE IMOVINSKOPRAVNIH ODNOSA

1. TURISTIČKO ZEMLJIŠTE NA KOJEMU SU IZGRAĐENI HOTELI I TURISTIČKA NASELJA

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

Članak 4.

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

(2) Kada je u postupku pretvorbe odnosno privatizacije u vrijednosti društvenoga kapitala društvenog poduzeća procijenjena vrijednost građevine i dio katastarske čestice na kojoj je izgrađena građevina, a u postupku pretvorbe nije formirana posebna katastarska čestica procijenjenog zemljišta, trgovačko društvo vlasnik je građevine, zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta koje se dodaje zemljištu tlocrtne površine ispod građevine, pri čemu se položaj procijenjenog zemljišta utvrđuje tako da s građevinom i zemljištem tlocrtne površine ispod građevine čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu.

(3) Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te koje, pored zemljišta tlocrtne površine ispod građevine i procijenjenog zemljišta, služi za redovitu uporabu tih građevina, vlasništvo je jedinice lokalne samouprave.

(4) Preostalo turističko zemljište vlasništvo je Republike Hrvatske.

Izuzimanje turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja od prava na povrat

Članak 5.

Zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona smatra se izgrađenim građevinskim zemljištem u smislu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (»Narodne novine«, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19. i 98/19.), koje s građevinom čini jedinstvenu poslovno-funkcionalnu-tehnološku cjelinu u smislu članka 55. stavka 4. navedenog Zakona i ne vraća se u vlasništvo ovlaštenicima naknade.

Identifikacija turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

Članak 6.

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

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

(4) Temeljem rješenja iz stavka 3. ovoga članka izrađuje se geodetski elaborat radi njegove provedbe u katastru i zemljišnoj knjizi.

(5) Zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovoga članka podnosi trgovačko društvo u roku od 180 dana od dana ishođenja potvrde o usklađenosti iz članka 7. stavka 3. ovoga Zakona.

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

(7) U slučaju iz stavka 6. ovoga članka zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 3. ovoga članka podnosi jedinica lokalne samouprave o trošku trgovačkog društva u idućem roku od 180 dana.

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

Članak 7.

(1) Prije podnošenja zahtjeva iz članka 6. stavka 5. ovoga Zakona trgovačko društvo putem osobe ovlaštene za obavljanje stručnih geodetskih poslova po posebnom zakonu izrađuje geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica turističkog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva.

(2) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka izrađuje se u skladu s uvjerenjem odnosno rješenjem Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenjem odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. 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., 71/97., 16/98., 73/00. i 92/10.), u skladu s člankom 4. stavcima 1. i 2. ovoga Zakona.

(3) Usklađenost geodetskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovoga članka, prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar, potvrđuje tijelo nadležno za poslove pretvorbe i privatizacije javnom ispravom o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju.

(4) Trgovačko društvo dužno je u roku od 270 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona izraditi geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka i dostaviti ga tijelu iz stavka 3. ovoga članka na potvrdu usklađenosti.

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

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

(7) Izvješća koja su, sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja izrade geodetskog elaborata, sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovoga članka potpisuju trgovačko društvo i jedinica lokalne samouprave, a za njihovu provedbu u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.

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

Članak 8.

(1) Na zahtjev osobe koja ima pravni interes s priloženim ispravama iz članaka 6. i 7. ovoga Zakona, Ministarstvo donosi rješenje kojim se utvrđuje:

– turističko zemljište iz članka 4. stavaka 1. i 2. kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva

– turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona kao predmet prava vlasništva jedinice lokalne samouprave

– preostalo turističko zemljište iz članka 4. stavka 4. ovoga Zakona kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske.

(2) Ministarstvo u postupku iz stavka 1. ovoga članka rješava i sva prethodna pravna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu upravnu stvar, osim utvrđivanja granice pomorskog dobra, a stranke u tom postupku su svi uknjiženi vlasnici u zemljišnoj knjizi i svi posjednici upisani u katastru zemljišta-nekretnina.

(3) Rješenje iz stavka 1. ovoga članka sadrži odredbu da su osobe navedene u tom stavku stvarni vlasnici tog zemljišta te nalog općinskom sudu nadležnom za postupanje u zemljišnoknjižnim predmetima za njegovu provedbu u zemljišnoj knjizi.

(4) Temeljem rješenja iz stavka 1. ovoga članka općinski sud iz stavka 3. ovoga članka provodi uknjižbu prava vlasništva u korist osoba iz stavka 1. ovoga članka bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi, a eventualno upisane osobe dužne su to trpjeti.

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

(6) Upravni spor iz stavka 5. ovoga članka je spor pune jurisdikcije.

(7) Ako osoba iz stavka 1. ovoga članka u propisanom roku ne podnese zahtjev za donošenje rješenja iz stavka 1. ovoga članka, Ministarstvo po službenoj dužnosti, u ime Republike Hrvatske, donosi rješenje, a turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona utvrđuje se kao vlasništvo Republike Hrvatske.

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

Članak 9.

(1) Na dan stupanja na snagu ovoga Zakona trgovačko društvo ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona, određenog na način iz članka 6. stavka 3. ovoga Zakona.

(2) Jedinica lokalne samouprave dužna je u roku od 60 dana od dana donošenja izvršnog rješenja iz članka 8. ovoga Zakona pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu turističkog zemljišta u njezinu vlasništvu u pisanom obliku.

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

(4) Ugovor o zakupu ne može se jednostrano raskinuti ako trgovačko društvo kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost i ako uredno plaća zakupninu.

(5) Bitne odredbe ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka propisuju se uredbom iz članka 10. stavka 2. ovoga Zakona, a sadržavaju i odredbu temeljem koje zakupodavac dopušta da se u zemljišnoj knjizi provede uknjižba prava zakupa u korist zakupnika, kao i odredbu kojom zakupnik dopušta brisanje prava zakupa nakon isteka roka na koji je ugovor sklopljen, kao i u slučaju njegova raskida.

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

(7) Ako je trgovačko društvo prije stupanja na snagu ovoga Zakona na zemljištu iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona temeljem akta za provedbu prostornog plana izgradilo građevinu ili ju je ozakonilo sukladno posebnom propisu kojim je uređeno pitanje ozakonjena nezakonito izgrađenih građevina, postupit će sukladno članku 7. stavku 1. ovoga Zakona.

(8) Na zahtjev trgovačkog društva jedinica lokalne samouprave dužna je na zemljištu iz stavka 7. ovoga članka osnovati pravo građenja na rok iz stavka 3. ovoga članka, uz naknadu u visini ugovorene zakupnine ili mu to zemljište prodati po tržišnoj cijeni.

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

Članak 10.

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

(2) Jedinični iznos i način plaćanja zakupnine iz stavka 1. ovoga članka određuju predstavnička tijela jedinica lokalne samouprave u okvirima raspona iznosa zakupnine koji Vlada Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Vlada) propisuje uredbom.

(3) Jedinični iznos zakupnine usklađuje se svake tri godine s promjenama cijena na tržištu građevinskog zemljišta turističke namjene.

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

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

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

Članak 11.

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

(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.

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

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