

**REPUBLIKA HRVATSKA**

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**OP**Ć**INA KOSTRENA**

UPRAVNI ODJEL ZA OPĆE, PRAVNE POSLOVE I LOKALNU SAMOUPRAVU



**N A C R T**

**Prijedloga Odluke o visini cijene zakupnine na turističkom zemljištu
 na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja
na području Općine Kostrena**

**Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću traje od 8. travnja do
23. travnja 2024. godine**

**O b r a z l o ž e n j e**

*Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20, u nastavku: Zakon*) uređuje se 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.

Predmetnim zakonom uređuju se 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.

Člankom 4. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20) propisano je sljedeće:

(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.

Samo uređenje odnosa između jedinice lokalne samouprave i trgovačkog društva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja regulirano je *člankom 9. Zakona* na sljedeći način:

(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 propisano je člankom 10. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20) pa je utvrđeno sljedeće:

(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 regulirano je člankom 10. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20) pa je utvrđeno sljedeće:

(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 definira se člankom 12. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“ broj 50/20) pa je određeno sljedeće:

(1) Zakupnina i kupoprodajna cijena turističkog zemljišta iz članka 4. stavka 3. ovoga Zakona dijeli se na način da:

– 40 % pripada jedinici lokalne samouprave i uplaćuje se u njezin proračun

– 20 % pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalazi jedinica lokalne samouprave i uplaćuje se na njezin račun

– 40 % uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

(2) Sredstva iz stavka 1. podstavaka 1. i 2. ovoga članka koriste se u skladu s odredbama Zakona o proračunu (»Narodne novine«, br. 87/08., 136/12. i 15/15.), a sredstva iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

Vlada Republike Hrvatske na sjednici održanoj dana 08. veljače 2024. godine donijela je **Uredbu o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja** koja je objavljena u Narodnim novinama broj 16/24., a stupila je na snagu **17. veljače 2024. godine**.

Predmetnom Uredbom propisuje se raspon iznosa zakupnine na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te nije zemljište tlocrtne površine ispod građevine, način i rokovi plaćanja zakupnine, ostali orijentacijski kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine te drugi obvezni sadržaj ugovora o zakupu.

Za turističko zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave iz članka 4. stavka 3. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu sklapa se ugovor o zakupu, a cijenu zakupa sukladno članku 6. stavka 2. i 3. Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja određuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave tako da godišnji iznos zakupnine ne smije biti manji od 1,50 eura, niti veći od 3,00 eura po metru kvadratnom zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli ili turistička naselja za predmetno zemljište u Primorsko-goranskoj županiji.

Ovom odlukom predviđa se da se za zemljište na području Općine Kostrena odredi naknada za zakup u iznosu od 3,00 eur po m2 godišnje iz razloga jer se Općina Kostrena nalazi u I. kategoriji turističke razvijenosti kao i u najvećoj kategoriji razvijenosti sukladno indeksu razvijenosti na području Republike Hrvatske.

Ukoliko predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave ne donese akt iz članka 6. stavka 2. Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja ovoga članka, jedinični iznos zakupnine određuje se kao najniži u iznos od 1,50 eur po m2 sukladno samoj Uredbi.

**NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE**

Na temelju članka 4. stavka 3. i članka 10. stavka 2. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (»Narodne novine«, broj 50/20.) članka 6. stavka 2. i 3. Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja (»Narodne novine«, broj 16/24.) i članka 34. Statuta Općine Kostrena („Službene novine Općine Kostrena“ broj 2/18., 11/18., 1/20., 1/21., 3/22.), Općinsko vijeće Općine Kostrena, na sjednici održanoj dana \_\_. \_\_\_\_ 2024. donijelo je

**ODLUKU
 O VISINI CIJENE ZAKUPNINE NA TURISTIČKOM ZEMLJIŠTU
NA KOJEMU SU IZGRAĐENI HOTELI I TURISTIČKA NASELJA
NA PODRUČJU OPĆINE KOSTRENA**

  **Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuje se iznos zakupnine na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva te nije zemljište tlocrtne površine ispod građevine, način i rokovi plaćanja zakupnine, ostali orijentacijski kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine.

 **Članak 2.**

Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Općine Kostrena, 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 Općine Kostrena i isto se daje u zakup.

**Članak 3.**

Za turističko zemljište iz članka 2. ove odluke sklapa se ugovor o zakupu na rok od 50 godina.

Glede sklapanja ugovora o zakupu obavezno se primjenjuju članci 3. i 4. Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja (»Narodne novine«, broj 16/24.)

**Članak 4.**

Iznos jedinične cijene zakupnine po metru kvadratnom godišnje za zemljište iz članka 2. ove odluke iznosi 3,00 eura.

**Članak 5.**

Zakupnina se za razdoblje od jedne kalendarske godine računa množenjem površine predmeta zakupa u metrima kvadratnim s iznosom jedinične cijene zakupnine iz članka 4. ove Odluke.

Zakupnina se plaća na temelju računa koje mjesečno izdaje zakupodavac.

Iznos mjesečnog računa u pravilu iznosi 1/12 godišnje zakupnine.

U prosincu se, uz mjesečni račun, izdaje godišnji obračun zakupnine iz kojeg je vidljiva ukupna cijena godišnje zakupnine i iznosi koje je do tog trenutka uplatio zakupnik.

Zakupnik je dužan platiti zakupninu u roku od 30 dana od dana zaprimanja računa, a u slučaju zakašnjenja obračunavaju se zatezne kamate.

Ako ugovor o zakupu prestane u tekućoj godini, zakupnina se obračunava razmjerno trajanju ugovora u toj godini, s tim da se mjesec u kojem je ugovor o zakupu bio na snazi najmanje 15 dana računa kao puni mjesec.

 **Članak 6.**

Zakupnina za zemljište iz članka 2. ove Odluke dijeli na način da:

– 40 % pripada Općini Kostrena i uplaćuje se na njen računu

– 20 % pripada Primorko-goranskoj županiji i uplaćuje se na njezin račun

– 40 % uplaćuje se u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

Sredstva iz stavka 1. podstavaka 1.i 2. ovoga članka koriste se u skladu s odredbama Zakona o proračunu (»Narodne novine«, br. 87/08., 136/12. i 15/15.), a sredstva iz stavka 1. podstavka 3. ovoga članka koriste se isključivo u svrhu razvoja turističke infrastrukture i očuvanja turističke resursne osnove.

**Članak 7.**

Evidenciju ugovora o zakupu i provedbu njihove naplate za Općinu Kostrena vodi upravni odjel nadležan za poslove financija.

**Članak 8.**

Odredbe o raspodjeli sredstava iz članka 6. ove odluke ne primjenjuju se na zemljišta koja imaju ili su imala turističku namjenu, a na kojima je bivša Općina Rijeka imala pravo upravljanja, korištenja i raspolaganja stvarima te je temeljem članaka 360. i 361. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (˝Narodne novine˝ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17.) i članka 87. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (˝Narodne novine˝ broj 90/92., 94/93., 117/93., 5/97., 17/99., 128/99., 51/00., 105/00.) Općina Kostrena na predmetnom zemljištu postala nositelj pravo vlasništva.

Zemljišta iz stavka 1. ovog članka mogu se dati u zakup, a početna cijena zakupnine određuje se sukladno procijeni ovlaštenog vještaka građevinske struke a na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (˝Narodne novine˝ broj 78/15.) a postignuta cijena zakupnine pripada isključivo proračunu Općine Kostrena.

  **Članak 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u ˝Službenim novinama Općine Kostrena˝

KLASA:

URBROJ:

*Kostrena, \_\_. \_\_\_ 2024.*

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA**

 Predsjednik

 Dražen Soldan v.r.