



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 8. veljače 2024.

PREDLAGATELJ: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

PREDMET: Prijedlog Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja

Na temelju članka 10. stavka 2. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (“Narodne novine”, br. 50/20.), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____ 2024. godine donijela

**UREDBU
O UREĐENJU ZAKUPA NA TURISTIČKOM ZEMLJIŠTU NA KOJEMU SU
IZGRAĐENI HOTELI I TURISTIČKA NASELJA**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom 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.

Članak 2.

Predmet zakupa je turističko zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave iz članka 4. stavka 3. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (u daljnjem tekstu: Zakon).

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 3.

(1) Trgovačko društvo kojem od strane jedinice lokalne samouprave upućen poziv na sklapanje ugovora o zakupu dužno se odazvati tom pozivu u roku od 90 dana od dana primitka poziva.

(2) Ugovor o zakupu sklapa se između jedinice lokalne samouprave kao zakupodavca (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i trgovačkog društva koje je vlasnik hotela i / ili turističkog naselja izgrađenog na zemljištu iz članka 2. ove Uredbe, kao zakupnika (u daljnjem tekstu: zakupnik) na rok od 50 godina.

(3) Ugovor o zakupu sklapa se u obliku javnobilježničkog akta ili potvrđene (solemnizirane) privatne isprave kao ovršne isprave, radi osiguranja naplate zakupnine, sukladno zakonu kojim se uređuju ovrhe i zakonu kojim se uređuje javno bilježništvo.

(4) Troškove javnobilježničke potvrde ugovora o zakupu snosi zakupnik.

(5) Zakupodavac dostavlja preslike ugovora o zakupu ministarstvima nadležnim za državnu imovinu, financije i turizam te jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području je sjedište tijela zakupodavca u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 4.

Ugovor o zakupu obvezno sadržava:

1. naznaku ugovornih strana
2. predmet zakupa s naznačenom ukupnom površinom u zakupu
3. obvezu zakupnika da koristi predmet zakupa isključivo za obavljanje ugostiteljsko-turističke djelatnosti u funkciji hotela i / ili turističkog naselja u skladu s posebnim zakonom
4. suglasno utvrđenje da je zakupnik u posjedu predmeta zakupa te da primopredaja nije potrebna
5. jedinični iznos zakupnine, način obračuna i način plaćanja zakupnine
6. trajanje zakupa, početak trajanja zakupa i vremensko razdoblje na koje se zakup ugovara
7. razloge za raskid ugovora prije ugovorenog roka i posljedice takvog raskida
8. zabranu zakupodavcu da jednostrano raskine ugovor ako zakupnik uredno plaća zakupninu i ako kontinuirano obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost. Rekonstrukcije, adaptacije i ostali građevinski radovi na objektima u trajanju od najviše dvije godine ili drugi opravdani razlozi koji mogu zahtijevati prekid rada hotela ili turističkog naselja na smatraju se prekidom obavljanja ugostiteljsko-turističke djelatnosti
9. izjavu zakupodavca kojom dozvoljava uknjižbu prava zakupa u zemljišnoj knjizi u korist zakupnika
10. izjavu zakupnika kojom dozvoljava brisanje prava zakupa u zemljišnoj knjizi nakon isteka roka ugovora ili njegovog raskida
11. obvezu ugovornih strana da dopuste da se na predmetu zakupa poduzimaju radnje koje su u javnom interesu ili u interesu zakupnika, a ne oštećuju predmet zakupa u mjeri koja bi ga učinila nepodobnim za daljnje korištenje u skladu s njegovom namjenom. Radnje iz ove točke mogu se izvoditi uz prethodnu suglasnost druge ugovorne strane, a ne mogu se izvoditi u nevrjeme za drugu ugovornu stranu, osim hitnih radnji
12. ugovornu odredbu o zabrani davanja turističkog zemljišta u podzakup, osim ako trgovačko društvo daje, ili je već dalo, u zakup hotel i / ili turističko naselje kao tehnološku i funkcionalnu cjelinu
13. ugovornu odredbu da zakupnik s trećom osobom može sklopiti ugovor o obavljanju pojedinih djelatnosti na turističkom zemljištu kojima se upotpunjuje turistička ponuda hotela i / ili turističkog naselja u skladu s njegovom namjenom
14. obvezu davanja jamstva za uredno plaćanje zakupnine
15. način uređivanja odnosa po isteku ugovora o zakupu
16. obvezu zakupnika da obavijesti zakupodavca o svim statusnim promjenama, pokretanju sudskih postupaka ili bilo kojim drugim okolnostima koje bi mogle dovesti do prestanka zakupnika ili prestanka obavljanja ugostiteljsko-turističke djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka tih okolnosti.

ZAKUPNINA

Članak 5.

- (1) Zakupnik je dužan za predmet zakupa plaćati zakupninu.
- (2) Zakupnina se plaća na temelju računa koje mjesečno izdaje zakupodavac.
- (3) Iznos mjesečnog računa u pravilu iznosi 1/12 godišnje zakupnine.

(4) 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.

Članak 6.

(1) Zakupnina se za razdoblje od jedne kalendarske godine računa množenjem površine predmeta zakupa u metrima kvadratnim s iznosom jedinične cijene zakupnine po metru kvadratnom godišnje.

(2) Jedinični iznos zakupnine općim aktom određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave.

(3) Rokove za izdavanje računa, rokove i načine plaćanja zakupnine aktom određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave.

(4) U Istarskoj, Primorsko-goranskoj, priobalnom dijelu Ličko-senjske, Zadarskoj, Šibensko-kninskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačkoj županiji te u Gradu Zagrebu 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.

(5) U ostalim dijelovima Republike Hrvatske godišnji iznos zakupnine ne smije biti manji od 0,20 eura, niti veći od 1,00 eura po metru kvadratnom zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli ili turistička naselja.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave ne donese akt iz stavka 2. ovoga članka, jedinični iznos zakupnine određuje se kao najniži iznos predviđen stavkom 4., odnosno stavkom 5. ovoga članka.

(7) 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 7.

(1) Najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4 % prometa koji je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini.

(2) Ako iznos zakupnine izračunat po jediničnoj cijeni po metru kvadratnom zemljišta prelazi 4 % prometa, obračunava se zakupnina u visini od 4 % prometa koji je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini.

(3) U promet hotela ili turističkog naselja ubraja se i promet koji je na toj lokaciji ostvario podzakupnik obavljanjem djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane i pića pri čemu se podzakupnina koju takav podzakupnik plaća na toj lokaciji oduzima od ukupnog prometa zakupnika.

(4) Teret dokaza činjenice da zakupnina prelazi 4 % prometa koji je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini je na zakupniku.

(5) Ako smatra da iznos zakupnine u tekućoj godini prelazi 4 % prometa koji je ostvario u prethodnoj godini na lokaciji dio koje je i zakupljeno zemljište, zakupnik može

poslati prigovor na godišnji obračun zakupnine te dostaviti dokaze za svoje tvrdnje u roku od 15 dana od dana zaprimanja računa.

(6) U slučaju da je jedno trgovačko društvo zakupnik turističkog zemljišta na više lokacija, utvrđuje se promet i najviši mogući iznos zakupnine za svaki hotel ili turističko naselje odvojeno.

(7) Promet se utvrđuje u odnosu na cijeli hotel, odnosno sve pojedinačne sastavnice hotela ili sve pojedinačne sastavnice turističkog naselja zajedno s građevnom česticom hotela, odnosno turističkog naselja.

(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.

Članak 8.

(1) Zakupnina se obračunava, plaća i raspoređuje i u slučaju kada se trgovačko društvo ne odazove pozivu na sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku, a u posjedu je predmeta zakupa koji mu služi za obavljanje ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, površina zemljišta za koje se obračunava zakupnina utvrđuje se na temelju rješenja iz članka 8. Zakona.

Članak 9.

(1) Od dana stupanja na snagu Zakona do dana donošenja rješenja iz članka 8. Zakona, jedinica lokalne samouprave obračunava zakupninu na način propisan u člancima od 5. do 7. ove Uredbe za površinu turističkog zemljišta u odnosu na površinu koju mu je obračunavala koncesijsku naknadu na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine, br. 92/10. i 50/20.) i 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. i 41/20.) što uključuje i pravilo da se zakupnina naplaćuje na najviše do 50 % površine prijavljene u postupku utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja.

(2) U slučaju da koncesijska naknada nije obračunavana, do donošenja rješenja iz članka 8. Zakona, obračunava se zakupnina na 50 % površine prijavljene u postupku utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja.

(3) Ako se rješenjem iz članka 8. Zakona utvrdi drugačija površina zemljišta u odnosu na površinu za koju je obračunavana zakupnina do dana donošenja navedenog rješenja, obračunava se razlika zakupnine.

(4) Ako se obračunom utvrdi da je zakupnik obvezan podmiriti razliku, zakupnik razliku plaća jednokratno ili u trima jednakim godišnjim obrocima koji se kao posebna stavka naznačuju u računu.

(5) Ako se obračunom utvrdi razlika u korist zakupnika, zakupnik se namiruje sukcesivno, umanjeanjem zakupnine, vodeći računa o tome da razlika čim prije bude namirena.

RAZLIKA KONCESIJSKE NAKNADE

Članak 10.

(1) Razlika koncesijske naknade na turističkom zemljištu u kampovima utvrđena na način predviđen člankom 39. Zakona i naknada za korištenje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske propisana člankom 42. Zakona raspoređuju se i uplaćuju po modelu koji je bio na snazi u godini za koju se obračunavaju i uplaćuju.

(2) Razlika koncesijske naknade obračunava se i u slučaju kada se trgovačko društvo ne odazove pozivu na sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku u roku iz članka 3. stavka 1. ove Uredbe, a u posjedu je predmeta zakupa i u njemu obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost.

(3) Razlika koncesijske naknade obračunava se i u slučaju da je

- trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, a u međuvremenu je steklo vlasništvo nad cijelim turističkim zemljištem na kojem je izgrađen hotel ili turističko naselje za koji je podnijelo zahtjev
- trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, a u međuvremenu je prestalo obavljati ugostiteljsko-turističku djelatnost na turističkom zemljištu u hotelu ili turističkom naselju za koje je podnijelo zahtjev i nije više u posjedu turističkog zemljišta.

(4) U slučajevima iz stavka 3. ovoga članka, razlika koncesijske naknade obračunava se od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije do dana nastupanja okolnosti zbog kojih je prestala obveza plaćanja koncesijske naknade.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

(1) Ako jedinica lokalne samouprave ne donese drugačiju odluku u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe, smatra se da zakupnina u prijelaznom razdoblju, od dana stupanja na snagu Zakona do dana stupanja na snagu ove Uredbe, iznosi dvije trećine zakupnine propisane člankom 6. stavicama 5., odnosno 6. ove Uredbe.

(2) Najviši iznos godišnje zakupnine u prijelaznom razdoblju može iznositi 1,70 eura po metru kvadratnom zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli ili turistička naselja.

(3) U prijelaznom razdoblju, od dana stupanja na snagu Zakona do dana stupanja na snagu ove Uredbe, primjenjuje se ograničenje ukupnog iznosa zakupnine propisano člankom 7. ove Uredbe.

(4) Zakupodavac i zakupnik međusobne odnose u prijelaznom razdoblju uređuju sporazumom koji zakupodavac dostavlja ministarstvima nadležnima za državnu imovinu, financije i turizam te jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području je sjedište tijela zakupodavca u roku od 30 dana od dana sklapanja sporazuma.

(5) Zakupnina se plaća na temelju računa koji izdaje zakupodavac. Zakupodavac je obvezan izdati račune najkasnije 90 dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe, bez obzira na to je li sporazum iz stavka 4. ovoga članka sklopljen ili nije.

(6) Zakupnici su dužni platiti zakupninu u roku od 30 dana od dana zaprimanja obračuna iste.

(7) Zakupnicima se može odobriti obročna otpлата na maksimalno pet godišnjih obroka uz obračun zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana isplate zakupnine.

Članak 12.

(1) Ako je do stupanja na snagu Zakona jedinica lokalne samouprave izdala račun za stalni dio koncesijske naknade za tekuću godinu sukladno Uredbi 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 račun izdan od jedinice lokalne samouprave razmjerno se umanjuje, a za razmjerni dio tekuće godine, za razdoblje od stupanja na snagu Zakona, izdaje se račun za zakupninu u skladu s člancima od 5. do 8. ove Uredbe.

(2) Ako je zakupnik do stupanja na snagu Zakona platio stalni dio koncesijske naknade za tekuću godinu na temelju računa koji je jedinica lokalne samouprave izdala sukladno Uredbi 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, razmjerni dio te naknade računa se kao predujam zakupnine za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona.

Članak 13.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

OBRAZLOŽENJE

Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, br. 50/20.) koji je stupio na snagu 2. svibnja 2020. utvrđeni su kriteriji te propisan postupak za donošenje akta na temelju kojeg će se utvrditi veličina građevinskog turističkog zemljišta na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva 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.) i u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji („Narodne novine“, br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00. i 92/10.) nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva koje na tom zemljištu ima izgrađene hotele i turistička naselja koji su mu uneseni u temeljni kapital i njegovo su vlasništvo. Navedenim Zakonom za opisano turističko zemljište utvrđeno je da je u vlasništvu jedinice lokalne samouprave u kojoj je položeno, a trgovačko društvo je, na temelju istog Zakona steklo status zakupnika turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: predmet zakupa).

U članku 10. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu propisana je obveza trgovačkog društva za predmet zakupa plaćati zakupninu po jediničnoj cijeni koja će odrediti nadležno tijelo u jedinici lokalne samouprave u kojoj je to zemljište položeno. Nadležno tijelo jedinice lokalne samouprave odredit će iznos jedinične cijene zakupa u okviru raspona cijene koji će Vlada Republike Hrvatske propisati Uredbom.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je, pozivom na članak 10. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, izradilo Prijedlog Uredbe o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja.

Uredbom se propisuje raspon cijene zakupa turističkog zemljišta u okviru kojeg će jedinica lokalne samouprave, aktom nadležnog tijela, odrediti jediničnu cijenu zakupa, unutar propisanog raspona, ovisno o tome gdje se nalazi hotel ili turističko naselje.

Uz članak 1.

Ovim člankom propisan je predmet uređenja Uredbe. Tako je propisano da se 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 u skladu s Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, br. 50/20., u daljnjem tekstu: Zakon).

Uz članak 2.

Ovim člankom propisan je predmet zakupa.

Uz članak 3.

Ovim člankom propisani su rokovi u kojima jedinica lokalne samouprave mora ponuditi sklapanje ugovora o zakupu, kao i rokovi u kojima je trgovačko društvo dužno odgovoriti na ponudu te propisan je rok na koji se sklapa ugovor o zakupu (duljina trajanja ugovora predviđena je Zakonom).

Također je, radi lakše naplate potraživanja, predviđen oblik ugovora o zakupu kao javnobilježničkog akta ili potvrđene (solemnizirane) privatne isprave kao ovršne isprave, a troškove javnobilježničke potvrde ugovora snosi a radi osiguranja naplate zakupnine sukladno zakonu kojim se uređuju ovrhe i zakonu kojim se uređuje javno bilježništvo. Troškove javnobilježničke potvrde ugovora o zakupu snosi trgovačko društvo-zakupnik.

Propisana je obveza jedinice lokalne samouprave da dostavi preslike ugovora o zakupu ministarstvima nadležnim za državnu imovinu, financije i turizam te jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području je sjedište tijela zakupodavca u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o zakupu.

Uz članak 4.

Ovim člankom propisan je obvezan sadržaj ugovora o zakupu.

Uz članak 5.

Ovim člankom propisana je zakupnina, obveza mjesečnog izdavanja računa, iznos mjesečnog računa te obveza izdavanja godišnjeg obračuna zakupnine.

Uz članak 6.

Ovim člankom propisan je način izračuna zakupnine. Zakupnina za razdoblje od jedne kalendarske godine računa se množenjem površine predmeta zakupa u metrima kvadratnim s iznosom jedinične cijene zakupnine po metru kvadratnom godišnje.

Stavkom 2. propisano je što je već predviđeno Zakonom, da jedinični iznos zakupnine općim aktom određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave. Isto tako, rok izdavanja računa iz članka 5. stavka 2. ove Uredbe, rok i način plaćanja zakupnine aktom određuje predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave.

U Istarskoj, Primorsko-goranskoj, priobalnom dijelu Ličko-senjske, Zadarskoj, Šibensko-kninskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačkoj županiji te u Gradu Zagrebu 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.

U ostalim dijelovima Republike Hrvatske godišnji iznos zakupnine ne smije biti manji od 0,20 eura, niti veći od 1,00 eura po metru kvadratnom zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli ili turistička naselja.

Prilikom postavljanja gornjih i donjih limita visine zakupnine konzultirani su brojni stručnjaci iz područja turizma, iz područja procjene vrijednosti nekretnina te iz pravne struke. Također su pribavljeni podaci o visini koncesija na lukama nautičkog turizma, ali i o visina koncesija na plažama na koje je moguće ograničiti ili naplatiti ulaz.

Odnos Republike Hrvatske i zakupnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta na kojem se nalazi hotel ili turističko naselje specifičan je i jedinstven u svijetu. Navedeni je odnos rezultat pretvorbe i privatizacije u kojoj zemljište nije bilo procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva koje je (ili njegov pravni sljednik) sad u poziciji zakupnika. S tim u vezi, valja naglasiti da dio zemljišta nije neophodan za poslovanje hotela ili turističkog naselja i ako budu pritisnuti prevelikom zakupninom, moguće su situacije da zakupnici prestanu koristiti zemljište koje im nije neophodno. U tom će slučaju jedinici lokalne samouprave ostati komercijalno teško iskoristivo zemljište koje će morati i održavati što će proizvesti dodatne troškove, umjesto da zemljište bude predmet zakupa. Iz navedenog je razloga bilo potrebno obratiti pažnju da zakupnina ne dovede zakupnika u operativne probleme.

Također, zbog povijesnih razloga i dugoročne isprepletenosti zemljišta u vlasništvu trgovačkog društva i zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske, međusobni odnos ne počiva na isključivo tržišnim osnovama i otvara se pitanje ograničavanja prava na rad ako se postavi previsoka cijena zakupa za zemljište koje je trgovačkom društvu neophodno. Ustavno-pravni

stručnjaci izrazili su skepsu u ustavnost odredbe koja bi jednostrano postavila previsoku cijenu zakupnine te su ukazali na potrebu za dogovorom s partnerima. Tržišnu cijenu u ovom odnosu nije ni moguće odrediti ako se zna da su ovakvi odnosi jedinstveni i da je jedini potencijalni zakupnik upravo trgovačko društvo koje je vlasnik objekata u sklopu hotela ili turističkog naselja.

Nakon brojnih konzultacija došlo se do iznosa od 1,50 do 3,00 eura po metru kvadratnom za priobalno područje i Grad Zagreb te 0,20 do jedan euro za kontinentalne županije. Valja imati na umu da Zakon ne predviđa korekcije koeficijentima niti na temelju lokacije, niti na temelju kategorizacije hotela. Stoga se nisu mogle prihvatiti sugestije da se strogo geografski kategoriziraju jedinice lokalne samouprave, osim osnovne podjele na kontinentalnu i primorsku Hrvatsku. Svakom daljnjom podjelom bi se ulazilo u prihode lokalne samouprave na njenom zemljištu na temelju kriterija koji nisu predviđeni zakonom. Iako je ideja da se, slično kako je to predviđeno kod kampova, po geografskom položaju kategoriziraju najviši i najniži iznosi, načelno prihvatljiva, bez intervencije u zakonski tekst nije moguće na taj način stvarati razlika između pojedinih jedinica lokalne samouprave.

Međutim, s obzirom da je najviša predviđena zakupnina po metru kvadratnom dvostruko viša od najniže predviđene, ostavljeno je dovoljno prostora jedinicama lokalne samouprave da, uvažavajući svoje karakteristike, položaj i duljinu turističke sezone, odrede početne visine zakupnina.

Posebno je potrebno napomenuti da, prema preliminarnim izračunima, zakupnine predložene ovom uredbom će u konačnici godišnje generirati tri do šest puta više prihoda za proračune jedinica lokalne i regionalne samouprave te Fonda za turizam od prihoda koji su ostvareni po prethodnom zakonu s osnove koncesijske naknade.

Ako jedinica lokalne samouprave ne donese akt iz stavka 2. ovoga članka, jedinični iznos zakupnine određuje se kao najniži iznos predviđen stavkom 4., odnosno stavkom 5. ovoga članka. Na ovaj je način, jedinicama lokalne samouprave kojima nije u interesu povisivati cijenu zakupa, ili se teško može skupiti potrebna većina za donošenje općeg akta, ostavljena mogućnost da ne interveniraju u predložene iznose, a svejedno da imaju mogućnost naplate zakupnine, i to otprilike u tri puta višem iznosu nego što je to bila prethodna koncesijska naknada.

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.

Uz članak 7.

Ovim je člankom propisano kako najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4% prometa koje je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini. Ako iznos zakupnine izračunat po jediničnoj cijeni po metru kvadratnom zemljišta prelazi 4% prometa, obračunava se zakupnina u visini od 4% prometa koje je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini.

Iako nije za očekivati da se mehanizam kojim je najviši iznos zakupnine ograničen na 4% prometa u praksi često aktivira, potrebno je voditi računa o specifičnom odnosu međuovisnosti između Republike Hrvatske i trgovačkih društva koja obavlja poslovnu djelatnost. Isto tako, ako se takav mehanizam aktivira, potrebno je razmotriti poslovanje zakupnika i voditi računa postoji li zaista potreba za zakupom velikih površina ili se te površine mogu kvalitetnije iskoristiti u neku drugu svrhu.

Odnos jedinice lokalne samouprave i zakupnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta na kojem se nalazi hotel ili turističko naselje specifičan i jedinstven u svijetu. Navedeni je odnos rezultat pretvorbe i privatizacije u kojoj zemljište nije bilo procijenjeno u temeljni kapital trgovačkog društva koje je (ili njegov pravni sljednik) sad u poziciji zakupnika.

S tim u vezi, valja naglasiti da dio zemljišta nije neophodan za poslovanje trgovačkog društva i ako budu pritisnuti prevelikom zakupninom, moguće su situacije da prestanu koristiti cjelokupno zemljište. U tom će slučaju jedinici lokalne samouprave ostati komercijalno teško iskoristivo zemljište koje će morati i održavati što će proizvesti dodatne troškove, umjesto da zemljište bude predmet zakupa. Osobito su problematične u tom pogledu male općine koje nemaju ni dovoljno zaposlenih niti dovoljnu tehničku operativu za održavanje velikih čestica zemljišta na najboljim lokacijama što bi se moglo negativno odraziti na ugled te općine kao turističke destinacije. Iz navedenog je razloga potrebno obratiti pažnju da zakupnina ne dovede zakupnika u operativne probleme.

Sličan primjer postoji u Zakonu o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18., 110/18., 32/20.) u kojem je komunalna naknada za hotele, apartmanska naselja i kampove ograničena na 1,5 % ukupnoga godišnjeg prihoda iz prethodne godine, ostvarenog u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima koji se nalaze na području dotične jedinice lokalne samouprave.

Međutim, kako se u ograničavanju zakupnine iznosima prometa stvara situaciji u kojoj se prebacivanjem pojedinih djelatnosti usko povezanih s poslovanjem hotela, a tu se posebno misli na djelatnost pružanja usluga hrane i pića, na podzakupce može umanjiti ukupni promet, a time i ukupan iznos zakupnine, potrebno je hotel ili turističko naselje promatrati kao cjelinu i utvrditi cjelokupan promet, uključujući i promet podzakupaca koji se bave pružanjem usluga iz područja turizma i ugostiteljstva.

Promatranje hotela i turističkog naselja kao cjeline jedini je način da se osigura zaštićenost trgovačkih društava od zakupnine koja bi predstavljala prevelik teret za poslovanje, ali u isto vrijeme da se i osigura zaštita interesa zakupodavca. U suprotnom se otvara mogućnost prebacivanja poslovanja s zakupnika na povezana društva s ciljem da se smanji iznos zakupnine što nije svrha koja se navedenim ograničenjem želi postići.

Bitno je napomenuti da se ovim ograničenjem maksimalne zakupnine posredno potiču investicije jer se u godini u kojoj hotel ili turističko naselje ne obavlja djelatnost zbog ugovorom predviđenih razloga, npr. rekonstrukcije hotela, neće plaćati ni zakupnina (ako prometa nema, nema ni zakupnine). Također, na ovaj način izlazi u zakupnicima ako zbog nepredviđenih okolnosti objekt ne posluju ili ostvaruje lošije rezultate što je npr. bio slučaj tijekom 2020. i 2021. zbog pandemije Covida-19.

Uz članak 8.

Propisano je da se zakupnina se u iznosu i na način propisan člancima od 5. do 7. ove Uredbe obračunava, plaća i raspoređuje i u slučaju kada se trgovačko društvo ne odazove pozivu na sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku u roku. U tom se slučaju površina zemljišta za koje se obračunava zakupnina utvrđuje se na temelju rješenja iz članka 8. Zakona.

Naime, sama činjenica da netko odbija sklopiti ugovor o zakupu ne oslobađa ga obveze plaćanja naknade za stečeno bez osnove u skladu s člankom 1111. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 155/23.) o čemu postoji brojna sudska praksa u usporedivim situacijama. Na ovaj se način također određuje visina iznosa stečenog bez osnove što će ubrzati eventualne sudske postupke.

Uz članak 9.

Ovim je člankom propisano kako od dana stupanja na snagu Zakona do dana donošenja rješenja iz članka 8. Zakona, jedinica lokalne samouprave obračunava zakupninu na način propisan u člancima od 5. do 8. ove Uredbe za površinu turističkog zemljišta u odnosu na površinu koju mu je obračunavala koncesijsku naknadu na temelju Zakona o turističkom i stalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine, br. 92/10.) i Uredbe o postupku, načinu 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. i 41/20.), a najviše do 50% površine prijavljene u postupku utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja.

Stavkom 2. je propisano da, u slučaju da koncesijska naknada nije obračunavana, do donošenja rješenja iz članka 8. Zakona, obračunava se zakupnina na 50% površine prijavljene u postupku utvrđivanja prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja.

Ako se rješenjem iz članka 8. Zakona utvrdi drugačija površina zemljišta u odnosu na površinu za koju je obračunavana zakupnina do dana donošenja navedenog rješenja, obračunava se razlika zakupnine.

Ako se obračunom iz stavka 2. ovoga članka utvrdi razlika zakupnine u korist jedinice lokalne samouprave zakupnik je plaća jednokratno ili u trima jednakim godišnjim obrocima koji se kao posebna stavka naznačuju u računu iz članka 5. ove Uredbe. Ako se obračunom iz stavka 2. ovoga članka utvrdi razlika u korist zakupnika, razlika se namiruje umanjivanjem u pravilu tri uzastopna računa iz članka 5. ove Uredbe. Ako se utvrdi da razlika iz stavka 2. ovoga članka premašuje iznos tri računa, umanjuje se onoliko računa koliko je potrebno da se razlika namiri, vodeći računa o tome da razlika čim prije bude namirena.

Ako se obračunom utvrdi je zakupnik obvezan podmiriti razliku, zakupnik razliku plaća jednokratno ili u trima jednakim godišnjim obrocima koji se kao posebna stavka naznačuju u računu. Ako se obračunom utvrdi razlika u korist zakupnika, zakupnik se namiruje sukcesivno, umanjivanjem zakupnine, vodeći računa o tome da razlika čim prije bude namirena.

Uz članak 10.

Ovim se člankom propisuje obračunavanje razlike koncesijske naknade u skladu s člankom 39. Zakona i obračun naknada za korištenje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske propisana člankom 42. Zakona u skladu s kriterijima na naplatu koncesijske naknade koji su bili na snazi prema Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i Uredbi o postupku načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Razlika koncesijske naknade obračunava se i u slučaju kada se trgovačko društvo ne odazove pozivu na sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku u roku iz članka 3. stavka 1. ove Uredbe, a u posjedu je predmeta zakupa i u njemu obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost. Razlika koncesijske naknade obračunava se i u slučaju da je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, 92/10.), a u međuvremenu je steklo vlasništvo nad cijelim turističkim zemljištem na kojem je izgrađen hotel ili turističko naselje za koji je podnijelo zahtjev te kada je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, 92/10.), a u međuvremenu je prestalo obavljati ugostiteljsko-turističku djelatnost na turističkom zemljištu u hotelu ili turističkom naselju za koje je podnijelo zahtjev i nije više u posjedu turističkog zemljišta.

U slučajevima iz stavka 3. toga članka, razlika koncesijske naknade obračunava se od dana podnošenja zahtjeva za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, 92/10.) do dana nastupanja okolnosti zbog kojih je prestala obveza plaćanja koncesijske naknade.

Uz članak 11.

Ako jedinica lokalne samouprave ne donese drugačiju odluku u roku od 60 dana od stupanja na snagu ove Uredbe, smatra se da zakupnina u prijelaznom razdoblju, od dana stupanja na snagu Zakona do dana stupanja na snagu ove Uredbe, iznosi dvije trećine zakupnine propisane člankom 6. stavcima 5., odnosno 6. ove Uredbe. Najviši iznos godišnje zakupnine u prijelaznom razdoblju može iznositi 1,70 eura po metru kvadratnom zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli ili turistička naselja.

Stavkom 3. je propisano da se u prijelaznom razdoblju, od dana stupanja na snagu Zakona do dana stupanja na snagu ove Uredbe, primjenjuju ograničenje ukupnog iznosa zakupnine propisano člankom 7. ove Uredbe.

Zakupodavac, odnosno jedinica lokalne samouprave, i zakupnik međusobne odnose u prijelaznom razdoblju uređuju sporazumom koji zakupodavac dostavlja ministarstvima nadležnima za državnu imovinu, financije i turizam te jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području je sjedište tijela zakupodavca u roku od 30 dana od dana sklapanja sporazuma.

U prijelaznom razdoblju zakupnina se plaća na temelju računa koji izdaje zakupodavac. Zakupodavac je obvezan izdati račune najkasnije 90 od dana od stupanja na snagu ove Uredbe, a zakupnik je dužni platiti zakupninu u roku od 30 dana od dana zaprimanja obračuna iste. Zakupoprimcima se može odobriti obročna otplata na maksimalno pet godišnjih obroka uz obračun zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana isplate zakupnine.

Imajući u vidu da će ovom Uredbom utvrđeni iznosi zakupnine u prosjeku značiti povećanje od tri do šest puta u odnosu na iznose koji su ranije plaćani na ime koncesijske naknade za isto zemljište, predloženo je da u prijelaznom razdoblju, od dana stupanja na snagu Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu do dana stupanja na snagu ove Uredbe, zakupnina iznosi dvije trećine zakupnine propisane člankom 6. stavkom 5., odnosno 6. ove Uredbe. Za priobalne županije to bi iznosilo 1,00 € po metru kvadratnom godišnje što je iznos otprilike dvostruko viši od ranijeg prosjeka. Jedinica lokalne samouprave može taj iznos i povećati do maksimalno 1,70 € što je iznos u kojem su se obračunavala najviše koncesijske naknade po Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije.

Također, valja napomenuti da kroz ograničenje najvišeg iznosa zakupnine na 4% prometa u prethodnoj godini uzete u obzir i poteškoće s kojima se susreo i s kojima bi se u budućnosti mogao susresti turistički sektor.

Uz članak 12.

Člankom 16. uređene su situacije za godinu u kojoj se preklapaju dva instituta: koncesijska naknada i zakup. Jasno je određeno da se do stupanja na snagu Zakona plaća koncesijska naknada, a nakon stupanja na snagu Zakona se plaća zakupnina, s tim da se plaćeni iznosi na ime koncesijske naknade uračunavaju u zakupninu.

Uz članak 13.

Ovim člankom propisan je dan stupanja uredbe na snagu.