



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 8. veljače 2024.

PREDLAGATELJ: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

PREDMET: Prijedlog uredbe o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske

Na temelju članka 22. 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 DIJELOVIMA KAMPA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE
HRVATSKE**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Uredbom propisuje se početni iznos jedinične cijene zakupnine na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, način i rokovi plaćanja, ostali orijentacijski kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine te obvezni sadržaj ugovora o zakupu.

Članak 2.

Predmet zakupa je dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske u kojemu je trgovačko društvo vlasnik građevina i zemljišta koji su procijenjeni 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 koji su uneseni 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.) te kamp ili zemljište u kampu iz članka 44. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (u daljnjem tekstu: Zakon).

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 3.

(1) Trgovačko društvo kojem je upućen poziva na sklapanje ugovora o zakupu dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu) dužno se odazvati tom pozivu u roku od 90 dana od dana primitka poziva.

(2) Ugovor o zakupu, u ime Republike Hrvatske, sklapa ministarstvo nadležno za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: ministarstvo), kao zakupodavac (u daljnjem tekstu: zakupodavac) i trgovačko društvo kao zakupnik (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 financije i turizam te jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalazi turističko zemljište koje je predmet ugovora u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

(6) Ministarstvo nadležno za upravljanje državnom imovinom dužno je u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe pozvati trgovačko društvo kod kojeg je status zemljišta u kampu riješen temeljem odredbi Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine, br. 92/10. i 50/20.) utvrđenjem omjera suvlasništva, na sklapanje ugovora o zakupu suvlasničkog dijela zemljišta u kampu.

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 kampu u skladu s posebnim zakonom
4. suglasno utvrđenje da je zakupnik u posjedu predmeta zakupa te da primopredaja nije potrebna
5. visinu, način obračuna i način plaćanja zakupnine
6. trajanje zakupa, početak trajanja zakupa i vremensko razdoblje na koje se ugovor sklapa
7. razloge za raskid ugovora prije ugovorenog roka i posljedice takvog raskida
8. zabranu zakupodavcu jednostrano raskinuti 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 cijelog kampa 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 dopusti 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 vrijeme nepogodno za drugu ugovornu stranu, osim hitnih radnji
12. ugovornu odredbu o zabrani podzakupa te o mogućnosti sklapanja ugovora s trećim osobama o obavljanju pojedinih djelatnosti kojom se upotpunjuje i / ili obogaćuje ponuda sadržaja u kampu
13. obvezu davanja jamstva za uredno plaćanje zakupnine
14. pravo zakupnika na daljnje ulaganje vlastitih sredstava radi izgradnje dodatnih sadržaja u kampu uz obvezu rješavanja imovinsko pravnih odnosa s Republikom Hrvatskom
15. obvezu određivanja rokova amortizacije građevina u skladu s rokom zakupa s time da po isteku roka zakupa knjigovodstvena vrijednost svih sadržaja u kampu bude nula
16. način upravljanja kampom po isteku roka ugovora o zakupu
17. način određivanja zakupnine po isteku ugovora o zakupu, ako se ugovor o zakupu produži
18. 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 uplaćuje na posebni račun u državnom proračunu 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 za razdoblje od jedne kalendarske godine računa se množenjem površine predmeta zakupa u metrima kvadratnim s iznosom jedinične cijene zakupnine po metrima kvadratnim godišnje.
- (2) Početni iznos jedinične cijene zakupnine iznosi 2,00 eura za metar kvadratni zemljišta godišnje.
- (3) Jedinični iznos zakupnine usklađuje se svake tri godine s godišnjim stopama inflacije koje objavljuje Državni zavod za statistiku.
- (4) Ako se tijekom kalendarske godine promijeni kategorija kampa, umanjenje iz članka 22. stavka 4. Zakona obračunava se od sljedeće kalendarske godine.

Članak 7.

- (1) Najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4 % prometa koji je kamp ostvario u prethodnoj godini.
- (2) Ako iznos zakupnine izračunat po jediničnoj cijeni po metru kvadratnom zemljišta prelazi 4 % prometa u prethodnoj godini, obračunava se zakupnina u visini od 4 % prometa koji je kamp ostvario u prethodnoj godini.
- (3) U promet kampa ubraja se i promet koji je na toj lokaciji, u granicama obuhvata kampa, ostvario podzakupnik obavljanjem djelatnosti usluga 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 kamp ostvario u prethodnoj godini je na zakupniku.
- (5) Ako smatra da iznos zakupnine u tekućoj godini prelazi 4 % prometa koji je kamp 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 više kampova, utvrđuje se promet i najviši mogući iznos zakupnine za svaki kamp odvojeno.

(7) Promet se utvrđuje u odnosu na cijeli obuhvat kampa, a 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.

Članak 8.

(1) Zakupnik je dužan podmiriti račun u roku od osam dana od dana zaprimanja.

(2) U slučaju prekoračenja roka iz stavka 1. ovoga članka obračunavaju se zatezne kamate u skladu s posebnim zakonom te se, kao dug društva, iskazuju u sljedećem računu.

Članak 9.

(1) Zakupnina se u iznosu i na način propisan člancima od 5. do 8. 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 iz članka 3. stavka 1. ove Uredbe, a u posjedu je predmeta zakupa i u njemu obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, površina zemljišta za koje se obračunava zakupnina utvrđuje se na temelju rješenja iz članka 17. Zakona.

Članak 10.

(1) Od dana stupanja na snagu Zakona do dana sklapanja ugovora o zakupu sukladno članku 3. ove Uredbe, ministarstvo nadležno za državnu imovinu obračunava zakupninu na način propisan u člancima od 5. do 8. ove Uredbe prema površini turističkog zemljišta u kampu za koju mu je obračunavana koncesijska naknada na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije i Uredbe o postupku načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 12/11., 145/12., 55/19., 31/20. i 41/20.), što uključuje i pravilo da se zakupnina naplaćuje na najviše do 50 % površine prijavljene u postupku identifikacije kampa i utvrđivanju prava vlasništva u kampu.

(2) U kampovima u kojima koncesijska naknada nije obračunavana, do donošenja rješenja iz članka 17. Zakona, obračunava se zakupnina na 50 % zemljišta koje ulazi u obuhvat kampa.

(3) Ako se na temelju rješenja iz članka 17. Zakona ugovorom o zakupu utvrdi drugačija površina predmeta zakupa u odnosu na površinu zemljišta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, obračunava se razlika zakupnine.

(4) Ako je u postupku utvrđenja suvlasničkih omjera koji je proveden sukladno odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, utvrđena drugačija površina predmeta zakupa u odnosu na površinu zemljišta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, obračunava se razlika zakupnine.

(5) Ako se obračunom utvrdi razlika u korist Republike Hrvatske zakupnik je plaća jednokratno ili u trima jednakim godišnjim obrocima koji se kao posebna stavka naznačuju u računu.

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

Članak 11.

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 obračunava kao puni mjesec.

RAZLIKA KONCESIJSKE NAKNADE I NAKNADA ZA KORIŠTENJE DIJELA KAMPA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 12.

(1) Razlika koncesijske naknade na turističkom zemljištu u kampovima utvrđena na način predviđen člankom 41. Zakona i naknada za korištenje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske propisana člankom 43. 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 za sklapanje ugovora o zakupu, a u posjedu je predmeta zakupa i u njemu obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost.

(3) Razlika koncesijske naknade obračunava se i u slučaju kada 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 na cijelom kampu
- 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 u kampu, tako da kamp više nije u njegovom posjedu
- u posjedu kampa i u njemu obavlja ugostiteljsko turističku djelatnost pravna ili fizička osoba koja je, unatoč tome što nije ovlaštenik prava na dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije podnijela zahtjev za dodjelu koncesije i plaćala je naknadu za koncesiju sukladno Uredbi o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske.

(4) U slučaju iz stavka 3. podstavaka 1. i 2. 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 nastupa okolnosti zbog kojih je trgovačko društvo prestalo plaćati koncesijsku naknadu.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

(1) Ako je do stupanja na snagu Zakona ministarstvo nadležno za turizam izdalo račun za stalni dio koncesijske naknade za tekuću godinu sukladno Uredbi o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske račun koji je izdalo ministarstvo nadležno za turizam razmjerno se umanjuje, a za razmjerni dio tekuće godine, za razdoblje od dana 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 izdan sukladno Uredbi o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske, razmjerni dio te naknade računa se kao predujam zakupnine za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona.

Članak 14.

(1) Ministarstvo nadležno za državnu imovinu dužno je u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe obračunati zakupninu u svim kampovima na koje se ova Uredba odnosi za razdoblje od stupanja na snagu Zakona do 31. prosinca 2023.

(2) Zakupnici su dužni platiti zakupninu u roku od 30 dana od dana zaprimanja njezina obračuna.

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

Članak 15.

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.; u daljnjem tekstu: Zakon), koji je stupio na snagu 2. svibnja 2020., razvrgnuta je suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva na kampovima čiji su dijelovi, uglavnom građevine, procijenjeni 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 uneseni 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.), a trgovačka društva su stekla status zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: predmet zakupa).

U članku 22. Zakona propisana je obveza trgovačkog društva za predmet zakupa plaćati zakupninu po jediničnoj cijeni koja će se utvrditi ugovorom o zakupu za svaki kamp posebno u odnosu na početni iznos jedinične cijene zakupa koju će Vlada Republike Hrvatske propisati Uredbom.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine je, u skladu s odredbom članka 22. Zakona, izradilo Prijedlog Uredbe o uređivanju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske.

Uz članak 1.

Ovim člankom propisan je predmet uređenja Uredbe. Tako je propisano da se Uredbom uređuje početni iznos jedinične cijene zakupnine na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, način i rokovi plaćanja, ostali orijentacijski kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine te obvezni sadržaj ugovora o zakupu. („Narodne novine“, br. 50/20.; u daljnjem tekstu: Zakon.

Uz članak 2.

Ovim člankom propisan je predmet zakupa, odnosno propisano je da je to dio kampa u vlasništvu Republike Hrvatske u kampu u kojemu je trgovačko društvo vlasnik građevina i zemljišta koji su procijenjeni 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 koji su uneseni 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.) te kamp ili zemljište u kampu iz članka 44. Zakona (u daljnjem tekstu: predmet zakupa).

Uz članak 3.

Ovim člankom propisani su 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 ministarstva nadležnog za upravljanje državnom imovinom da dostavi preslike ugovora o zakupu ministarstvima nadležnim za financije i turizam te jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalazi turističko

zemljište koje je predmet ugovora u roku od 30 dana od sklapanja ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

Stavkom 5. propisana je obveza nadležnog ministarstva da u roku od 90 dana stupanja na snagu ove Uredbe pozove trgovačko društvo kod kojeg je status zemljišta u kampu riješen temeljem odredbi Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije utvrđenjem omjera suvlasništva, na sklapanje ugovora o zakupu suvlasničkog dijela zemljišta u kampu.

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.

Stavkom 2. ovog članka početni iznos jedinične cijene zakupnine određen je na 2,00 eura za metar kvadratni zemljišta godišnje. Prilikom postavljanja ove visine zakupnine konzultirani su brojni stručnjaci iz područja turizma te 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 kamp 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 kampovima nije neophodan za poslovanje i ako budu pritisnuti prevelikom zakupninom, moguće su situacije da prestanu koristiti cjelokupno zemljište kampa. U tom će slučaju Republici Hrvatskoj 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. Ustavnopravni 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 kampu.

Nakon brojnih konzultacija došlo se do iznosa od 2 eura po metru kvadratnom, koji se dodatno korigira koeficijentima koji su propisani Zakonom, ali i ograničenjem od 4% prihoda.

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

Stavkom 3. ovog članka propisano je da se jedinični iznos zakupnine usklađuje svake tri godine s godišnjim stopama inflacije koje objavljuje Državni zavod za statistiku. Ovo iz razloga što se ugovori o zakupu sklapaju na razdoblje od 50 godina te je za očekivati da će u

tako dugom razdoblju inflacija utjecati na vrijednost novca, a sve imajući u vidu partnerski odnos između Republike Hrvatske i zakupnika.

Uz članak 7.

Stavkom 1. ovog članka propisano je kako najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4% prometa koje je kamp ostvario u prethodnoj godini. Ako iznos zakupnine izračunat po jediničnoj cijeni po metru kvadratnom zemljišta prelazi 4% prometa u prethodnoj godini, obračunava se zakupnina u visini od 4% prometa koje je kamp ostvario u prethodnoj godini.

Iznos zakupnine ograničen je na 4% prometa društva u kampu, što otprilike odgovara iznosima koje kampovi plaćaju za koncesije na pomorskom dobru-plažama, te prosjeku koji plaćaju ovlaštenici prava korištenja pomorskog dobra za koncesiju na pomorskom dobru za marine, pri čemu treba imati u vidu da se u marinama cjelokupan promet ostvaruje na predmetu koncesije, dok kod kampova to nije slučaj, već su fiksni objekti u kampu vlasništvo zakupca.

Teret dokaza činjenice da zakupnina prelazi 4% prometa koje je kamp ostvarilo u prethodnoj godini je na zakupniku. Navedeno se može dokazati npr. poreznim prijavama, poslovnim knjigama, financijskim vještačenjem trošak kojeg snosi zakupnik i slično.

Iako nije za očekivati da se mehanizam kojim je najviši iznos zakupnine ograničen na 4% prometa kampa 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 kampa i voditi računa postoji li zaista potreba za zakupom velikih površina ili se te površine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu bolje iskoristiti u neku drugu svrhu.

Odnos Republike Hrvatske i zakupnika neprocijenjenog građevinskog zemljišta na kojem se nalazi kamp 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 kampovima nije neophodan za poslovanje i ako budu pritisnuti prevelikom zakupninom, moguće su situacije da prestanu koristiti cjelokupno zemljište kampa. U tom će slučaju Republici Hrvatskoj 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 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 kampa, 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 kamp promatrati kao cjelinu i utvrditi cjelokupan promet kampa, uključujući i promet podzakupaca koji se bave pružanjem usluga iz područja turizma i ugostiteljstva.

Promatranje kampa 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 olakšavaju investicije jer se u godini u kojoj kamp ne obavlja djelatnost zbog ugovorom

predviđenih razloga, npr. rekonstrukcije, neće plaćati ni zakupnina (ako prometa nema, nema ni zakupnine). Također, na ovaj način izlazi u zakupnicima ako zbog više sile ili drugih nepredviđenih okolnosti objekt ne posluju ili ostvaruje lošije rezultate.

Uz članak 8.

Ovim člankom propisan je rok plaćanja računa te obračun kamata u slučaju kašnjenja.

Uz članak 9.

Ovije je člankom propisano da se zakupnina u plaća i raspoređuje i u slučaju kada se trgovačko društvo ne odazove pozivu na sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku u roku, a u posjedu je predmeta zakupa i u njemu obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost. U tom se slučaju površina zemljišta za koje se obračunava zakupnina utvrđuje na temelju rješenja iz članka 17. 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 10.

Ovim člankom predviđeno je kako, od dana stupanja na snagu Zakona do dana sklapanja ugovora o zakupu sukladno, nadležno ministarstvo obračunava zakupninu na način propisan u člancima od 5. do 8. ove Uredbe prema površini turističkog zemljišta u kampu za koju mu je obračunavana koncesijska naknada na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine, br. 92/10.) i Uredbe o postupku načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu jedinice lokalne samouprave („Narodne novine“, br. 12/11., 145/12., 55/19., 31/20. i 41/20.), a najviše do 50% površine prijavljene u postupku identifikacije kampa i utvrđivanju prava vlasništva u kampu.

Bitno je napomenuti da se vode komplicirani postupci utvrđivanja granica kampa, a preduvjet za taj postupak je utvrđivanje granica pomorskog dobra. Nemoguće je predvidjeti koliko će zemljišta u obuhvatu kampa u konačnici postati vlasništvo Republike Hrvatske, koliko će postati vlasništvo trgovačkog društva, a koliko će se zemljišta utvrditi da predstavlja javno dobro u općoj potrebi (u pravilu pomorsko dobro). Stoga se čini najpravednije utvrditi početne omjere na 50-50, a kasnije će se, ovisno o konačnim ishodima utvrđivanja vlasništva na kampu plaćati razlike, odnosno Republika Hrvatske će eventualno vratiti preplaćene iznose zakupnicima.

Važno je napomenuti da se i koncesijska naknada po prethodnom zakonu plaćala na 50% zemljišta u obuhvatu kampa što znači da se i nadalje, do konačnog rješenja statusa, plaća korištenje za istu površinu.

U kampovima u kojima koncesijska naknada nije obračunavana do donošenja rješenja iz članka 17. Zakona, obračunava se zakupnina na 50% površine zemljišta koje ulazi u obuhvat kampa.

Stavkom 3. je propisano da se obračunava se razlika zakupnine ako se na temelju rješenja iz članka 17. Zakona ugovorom o zakupu utvrdi drugačija površina predmeta zakupa u odnosu na površinu zemljišta iz stavka 1. članka. Na isti će se način postupiti i u slučaju ako je u postupku utvrđenja suvlasničkih omjera koji je proveden sukladno odredbama Zakona o turističkom i drugom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije utvrđena drugačija površina zemljišta iz stavka 1. ovog članka.

Ako se obračunom iz stavka 3. ovoga članka utvrdi razlika u korist Republike Hrvatske 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 3. ovoga članka utvrdi razlika u korist zakupnika, zakupnik se se namiruje sukcesivno, umanjnjem zakupnine, vodeći računa o tome da razlika čim prije bude namirena..

Uz članak 11.

Ovim je člankom propisano da 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 obračunava kao puni mjesec.

Uz članak 12.

Ovim se člankom propisuje obračunavanje razlike koncesijske naknade u skladu s člankom 41. Zakona i obračun naknada za korištenje dijela kampa u vlasništvu Republike Hrvatske propisana člankom 43. 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

Propisano je da se razlika koncesijske naknade obračunava i u slučaju kada se trgovačko društvo ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o zakupu u pisanom obliku u roku iz članka 3. stavka 2. ove Uredbe, a u posjedu je predmeta zakupa i u njemu obavlja ugostiteljsko-turističku djelatnost, 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“, br. 92/10.), a u međuvremenu je steklo vlasništvo na cijelom kampu, u slučaju da je društvo podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10.), a u međuvremenu je prestalo obavljati ugostiteljsko turističku djelatnost u kampu, tako da kamp više nije u njegovom posjedu, kao i u slučaju da je društvo u posjedu kampa i u njemu obavlja ugostiteljsko turističku djelatnost, ali je unatoč tome što nije ovlaštenik prava na dodjelu koncesije na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije podnijelo zahtjev za dodjelu koncesije i plaćalo je naknadu za koncesiju sukladno Uredbi o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske.

Uz članak 13.

Ovim je člankom propisano za slučaj da je na dan stupanja na snagu Zakona ministarstvo nadležno za turizam izdalo račun za stalni dio koncesijske naknade za tekuću godinu sukladno Uredbi o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 12/11., 145/12., 55/19., 31/20. i 41/20.), račun koji je izdalo ministarstvo nadležno za turizam razmjerno se umanjuje, a za razmjerni dio tekuće godine, za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona, izdaje se račun za zakupninu u skladu s člancima od 5. do 8. ove Uredbe.

Također, ako je zakupnik na dan stupanja na snagu Zakona platio stalni dio koncesijske naknade za tekuću godinu na temelju računa koji je izdan sukladno Uredbi o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 12/11., 145/12., 55/19., 31/20. i 41/20.), razmjerni dio te naknade računa se kao predujam zakupnine za razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona.

Dopunama Uredbe o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ 31/20. i 41/20.), Vlade Republike Hrvatske umanjila je visinu koncesijske naknade za 2019. godinu te je odgođena obveza plaćanja naknade za koncesiju. Dakle, vlasnicima kampova je već umanjena naknada za koncesiju koja je dospijevala 2020., odnosno godine u kojoj su posljedice virusa Covid-19 na turizam bile najveće. S obzirom da kod smještaja u kampovima nisu primijećeni veliki padovi u poslovanju prouzročeni pandemijom virusa Covid-19, ovom uredbom nisu predviđene daljnje olakšice za kampove u smislu smanjivanja cijene zakupnine zbog pada prometa i za razdoblja od stupanja na snagu Zakona. 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 14.

Ovim člankom propisano je da je ministarstvo nadležno za državnu imovinu dužno u roku od 90 dana od stupanja na snagu ove Uredbe obračunati zakupninu u svim kampovima na koje se Uredba odnosi za razdoblje od stupanja na snagu Zakona do 31. prosinca 2023., a zakupnici su dužni platiti zakupninu u roku od 30 dana od dana zaprimanja njezina obračuna te im se može odobriti obročna otpлата na maksimalno pet godišnjih obroka uz obračun zakonskih zateznih kamata od dana dospeljeća do dana isplate zakupnine.

Uz članak 15.

Ovim člankom propisan je dan stupanja uredbe na snagu.