**OBRAZLOŽENJE UZ PRIJEDLOG ODLUKE O IZNOSU I NAČINU PLAĆANJA ZAKUPNINE ZA TURISTIČKO ZEMLJIŠTE NA KOJEM SU IZGRAĐENI HOTELI I TURISTIČKA NASELJA NA PODRUČJU GRADA BUJE-BUIE**

Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN br. 50/2020 dalje u tekstu: Zakon) na snazi je od svibnja 2020. godine te se njime uređuju 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 i koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije. Člankom 4. stavkom 1. Zakona propisano je da 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. Člankom 4. stavkom 3. propisano je da je 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 jedinice lokalne samouprave, dok je stavkom 4. propisano da je preostalo turističko zemljište vlasništvo Republike Hrvatske.

Članak 10. Zakona propisuje obvezu trgovačkog društva plaćati zakupninu za turističko zemljište iz članka 4. stavka 3. (u vlasništvu jedinice lokalne samouprave) prema jediničnom iznosu i načinu plaćanja koji će odrediti predstavničko tijelo jedinica lokalne samouprave u okvirima raspona iznosa zakupnine koji Vlada RH propisuje uredbom. Dalje je istim člankom propisana i obveza jedinice lokalne samouprave u roku od 30 dana od dana donošenja navedene uredbe donijeti opisani akt kojim će se urediti iznos i način plaćanja dužne zakupnine. Iako je navedena uredba, sukladno Zakonu, trebala biti donesena u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona, dakle u srpnju 2020. godine, Uredbu o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja (dalje u tekstu: Uredba) Vlada RH donijela je na sjednici 8. travnja 2024. godine, ista je objavljena u NN br. 16/2024 dana 9. travnja 2024. godine i stupila na snagu 17. veljače 2024. godine.

Uredbom je, između ostalog, propisan raspon iznosa zakupnine na turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te se člankom 6. stavkom 4. propisuje da 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. Dalje je u članku 7. Uredbe propisano da najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4 % prometa koji je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini.

Sklapanju ugovora o zakupu turističkog zemljišta sa trgovačkim društvom koje ima položaj zakupnika prethodi Zakonom propisan postupak donošenja rješenja nadležnog Ministarstva, a kojim će se utvrditi turističko zemljište kao pravo vlasništva trgovačkog društva, turističko zemljište kao predmet prava vlasništva jedinice lokalne samouprave te turističko zemljište kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, onako kako je to propisano u članku 4. Zakona. S obzirom na broj i složenost Zakonom propisanih radnji i postupaka koji prethode donošenju takvog rješenja, nije moguće predvidjeti trajanje cjelokupnog postupka donošenja izvršnog rješenja od stane Ministarstva. Stoga je u ovom trenutku, a do donošenja izvršnog rješenja i konačnog sklapanja ugovora o zakupu na rok od 50 godina kako to predviđa Zakon, bitno urediti odnose između lokalne samouprave i trgovačkog društva koje od trenutka donošenja Zakona ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta.

Od dana stupanja na snagu Zakona do dana donošenja ranije opisanog izvršnog rješenja Ministarstva, Zakon i Uredba razlikuju dva razdoblja bitna za naplatu zakupnine za turističko zemljište. Prvo je razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona do dana stupanja na snagu Uredbe, definirano kao prijelazno razdoblje, u kojem je jedinica lokalne samouprave ovlaštena od trgovačkog društva naplatiti iznos godišnje zakupnine koji može iznositi najviše 1,70 eura po metru kvadratnom zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja a koji najviši godišnji iznos zakupnine ne smije prijeći 4 % prometa koji je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini. Drugo je razdoblje od dana stupanja na snagu Uredbe do donošenja izvršnog rješenja Ministarstva kada se ostvaruju uvjeti za sklapanje Ugovora o zakupu na rok od 50 godina po utvrđenoj cijeni zakupa, u kojem će jedinica lokalne samouprave od trgovačkog društva naplatiti iznos zakupnine kako definirano ovom Odlukom. Za oba razdoblja Uredba propisuje da jedinica lokalne samouprave obračunava zakupninu trgovačkom društvu 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. Po donošenju izvršnog rješenja Ministarstva kojim će se utvrditi stvarna površina zemljišta koje je predmet zakupa, obračunati će se i razlika zakupnine.

Člankom 10. stavkom 3. Zakona propisano je da se jedinični iznos zakupnine usklađuje svake tri godine s promjenama cijena na tržištu građevinskog zemljišta turističke namjene.

Člankom 12. Zakona propisano je da se zakupnina za turističko zemljište iz čl.4. st. 3. Zakona (u vlasništvu jedinice lokalne samouprave) dijeli 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 dok se 40 % uplaćuje u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

Zakonom o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku, prijedloge općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba.