

DOKUMENT ZA INTERNETSKO SAVJETOVANJE O NACRTU OPĆEG AKTA**NACRT**

prijedloga Odluke o jediničnom iznosu i načinu plaćanja zakupnine za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Grada Poreč-Parenzo

Grad Poreč-Parenzo

Upravni odjel za prostorno planiranje i zaštitu okoliša

Početak savjetovanja: 20.3.2024.

Završetak savjetovanja: 28.3.2024.

RAZLOG DONOŠENJA

Pravna osnova za donošenje predložene Odluke su Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu ("Narodne novine" broj 50/20; dalje: Zakon) i Uredba o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja ("Narodne novine" broj 16/24; dalje: Uredba).

Navedenim propisima određeno je da jedinični iznos i način plaćanja zakupnine za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja i vlasništvo je jedinica lokalne samouprave (dalje: JLS) određuju predstavnička tijela JLS u okvirima raspona iznosa zakupnine koji Vlada Republike Hrvatske propisuje uredbom, te da su JLS dužne donijeti akt kojim se to uređuje u roku od 30 dana od dana donošenja uredbe Vlade RH.

Koje je turističko zemljište vlasništvo JLS određeno je člankom 4. stavkom 3. Zakona. To je 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.

Temeljem članka 10. Zakona trgovačka društva dužna su plaćati zakupninu za turističko zemljište koje je vlasništvo JLS, prema jediničnom iznosu i načinu plaćanja koji određuju predstavnička tijela JLS, u okvirima raspona iznosa zakupnine koji Vlada RH propisuje uredbom.

Uredbom se propisuje raspon iznosa zakupnine, način i rokovi plaćanja zakupnine, ostali orijentacijski kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine te drugi obvezni sadržaj ugovora o zakupu.

Člankom 6. stavkom 4. Uredbe propisano je da u Istarskoj županiji 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 s trgovačkim društvom koje ima položaj zakupnika prethodi Zakonom propisan postupak donošenja rješenja nadležnog Ministarstva kojim će se utvrditi turističko zemljište kao pravo vlasništva JLS. 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 bitno urediti odnose između JLS i trgovačkog društva koje od trenutka donošenja Zakona ima pravni položaj zakupnika turističkog zemljišta.

Od dana stupanja na snagu Zakona do dana donošenja 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, koje je definirano kao prijelazno razdoblje i u kojem je JLS ovlaštena od trgovačkog društva

naplatiti iznos godišnje zakupnine koji može iznositi najviše 1,70 eura po m² zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja, a koji ne smije prijeći 4% prometa koji je hotel ili turističko naselje ostvarilo u prethodnoj godini. Time se ograničava da cijena zakupa bude prevelik teret za poslovanje zakupoprimca.

Drugo je razdoblje od dana stupanja na snagu Zakona do donošenja izvršnog rješenja Ministarstva, u kojem će JLS od trgovačkog društva naplatiti iznos zakupnine kako je određeno predloženom Odlukom.

U razdoblju od dana stupanja na snagu Zakona do dana donošenja izvršnog rješenja Ministarstva to 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.

Zakupnina za turističko zemljište dijeli se na način da 40 % pripada JLS i uplaćuje se u njezin proračun, 20 % pripada jedinici područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalazi JLS i uplaćuje se na njezin račun, dok se 40 % uplaćuje u Fond za turizam kojim upravlja tijelo državne uprave nadležno za turizam.

Predloženom Odlukom utvrđuju se jedinični iznos zakupnine, način obračuna i način plaćanja zakupnine na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Grada Poreča-Parenzo, koje je temeljem Zakona vlasništvo Grada Poreča-Parenzo.

Zakonom o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza JLS 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.

Sukladno članku 11. Zakona tijela javne vlasti dužna su provesti savjetovanje s javnošću u pravilu u trajanju od 30 dana, osim u slučajevima kad se savjetovanje provodi sukladno propisu kojim se uređuje postupak procjene učinaka propisa.

Prema Smjernici Povjerenika za informiranje KLASA 008-01/14-01/01, URBROJ 401-01/13-16-01 od 21.12.2016. o primjeni članka 11. Zakona, savjetovanje može trajati kraće kada su nastupili izvanredni uvjeti radi kojih nije moguće provesti savjetovanje u zakonskom roku uz obrazloženje razloga kraćeg savjetovanja.

Kako je Uredba donesena 8.2.2024. godine, te kako je člankom 10. stavkom 4. Zakona određeno da je JLS dužna donijeti svoj akt u roku od 30 dana od dana donošenja Uredbe, unutar kojeg roka nije moguće provesti savjetovanje u trajanju od 30 dana, proizlazi da su nastupili izvanredni uvjeti radi kojih će se savjetovanje provesti u kraćem trajanju, odnosno u trajanju od 8 dana, koje počinje teći sljedećeg dana od dana objave Poziva za sudjelovanje u savjetovanju.

S ciljem da se širi krug zainteresiranih osoba s područja Grada Poreča-Parenzo uključi u pripremu konačnog teksta Odluke o jediničnom iznosu i načinu plaćanja zakupnine za turističko zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Grada Poreča-Parenzo, potrebno je provesti savjetovanje sa zainteresiranom javnošću. Na taj se način želi upoznati javnost s predloženim Nacrtom Odluke i pribaviti mišljenja, primjedbe i prijedloge kako bi predloženo, ukoliko je zakonito i stručno utemeljeno, bilo prihvaćeno od strane donositelja Odluke i u konačnosti ugrađeno u odredbe Odluke.

Pozivaju se zainteresirani da **zaključno do 28. ožujka 2024. godine** dostave svoje komentare na Nacrt prijedloga Odluke o jediničnom iznosu i načinu plaćanja zakupnine za turističko

zemljište na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja na području Grada Poreča- Parenzo, putem Obrasca za savjetovanje na adresu elektroničke pošte: damir.hrvatin@porec.hr

Po završetku savjetovanja izradit će se izvještaj koji će biti objavljen na internetskim stranicama Grada Poreča-Parenzo u roku do 8 dana od završetka savjetovanja.

Ukoliko ne želite da Vaši osobni podaci (ime i prezime) budu javno objavljeni, molimo da to jasno istaknete pri slanju obrasca.