



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo državne imovine

KLASA: 940-01/18-05/408

URBROJ: 536-04-01-02/02-19-18

Zagreb, 29. ožujka 2019.

Na temelju članka 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.) donosim

ODLUKU

o davanju u zakup i na korištenje planinarskih domova i kuća izgrađenih na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske

I.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa i korištenja nekretnina koje su u naravi planinarski domovi ili planinarske kuće (dalje u tekstu: planinarski objekti), i pripadajuće zemljište koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađene na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske ili su ispunjene zakonske predmnijeve prava vlasništva Republike Hrvatske, neovisno o tome nalaze li se u građevinskoj zoni, na poljoprivrednom zemljištu te šumi ili šumskom zemljištu, ako u postupku pretvorbe društvenog vlasništva ili po posebnim propisima vlasništvo nisu stekle druge osobe.

II.

Planinarske objekte iz točke I. ove Odluke daje se u zakup i na korištenje putem javnog natječaja i neposrednom pogodbom.

Zakup ili korištenje putem javnog natječaja

III.

Planinarske objekte iz točke I. ove Odluke daje se u zakup i na korištenje putem javnog natječaja na rok od deset godina.

Javni natječaj za zakup i korištenje planinarskih objekata objavit će se na internetskim stranicama Ministarstva državne imovine i u jednoj visokotiražnoj dnevnoj tiskovini.

Postupak javnog natječaja za zakup i korištenje planinarskih objekata provodi Ministarstvo državne imovine.

IV.

Prije objave javnog natječaja Ministarstvo državne imovine samostalno će izabrati ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo i izvršiti postupak procjene tržišne vrijednosti planinarskog objekta sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina i procjenu vrijednosti naknade sukladno posebnom propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Zakup ili korištenje putem neposredne pogodbe

V.

Planinarski objekt se može dati u zakup i na korištenje neposrednom pogodbom ako se ugovor o zakupu ili korištenju sklapa sa osobom koja se na dan stupanja na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom nalazila u neprekinutom mirnom posjedu nekretnine duže od pet godina, uz uvjet da redovito podmiruje dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj za tu nekretninu.

Planinarske objekte iz točke I. ove Odluke daje se u zakup i na korištenje putem neposredne pogodbe na rok od deset godina.

VI.

Ukoliko je za određeni planinarski objekt sklopljen ugovor o zakupu između planinarskog društva koje upravlja objektom kao zakupnika i trgovačkog društva Hrvatske šume d.o.o. ili druge pravne osobe kao zakupodavca, sklopit će se novi ugovor pod istim uvjetima kao i prethodni, ali će kao stranka ugovora u poziciji zakupodavca biti Republika Hrvatska.

Ukoliko je upravitelj planinarskog objekta planinarsko društvo bez sklopljenog ugovora o zakupu iz stavka 1. ove točke, i ukoliko se planinarski objekt ne koristi za bilo kakve komercijalne djelatnosti, između Republike Hrvatske i planinarskog društva sklopit će se ugovor o korištenju nekretnine.

Ukoliko se određeni planinarski objekt koristi isključivo za komercijalne djelatnosti, između Republike Hrvatske i osobe koja koristi planinarski objekt za komercijalne djelatnosti sklopit će se ugovor o zakupu.

Ukoliko se određeni planinarski objekt koristi istovremeno za nekomercijalne i komercijalne djelatnosti, sa planinarskim društvom koje je upravitelj planinarskog objekta sklopit će se ugovor o zakupu ili ugovor o korištenju, ovisno o tome kolika površina objekta i na koji način se koristi u komercijalne svrhe, uz mogućnost da se dio planinarskog objekta može dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva državne imovine.

VII.

Sve ugovore iz ove Odluke sklapa Ministarstvo državne imovine u ime Republike Hrvatske.

Kriteriji za određivanje iznosa zakupnine ili naknade za korištenje

VIII.

Visina zakupnine ili naknade za korištenje, u slučaju sklapanja ugovora putem javnog natječaja, utvrđuje se na temelju površine planinarskog objekta i okolnog zemljišta koje služi redovitoj uporabi nekretnine, u metrima kvadratnim i djelatnostima koje se u planinarskom objektu obavljaju, a sukladno mišljenju ovlaštenog sudskog vještaka za građevinarstvo.

Visina zakupnine ili naknade za korištenje, u slučaju sklapanja ugovora putem neposredne pogodbe, utvrđuje se na temelju površine planinarskog objekta i okolnog zemljišta koje služi redovitoj uporabi nekretnine, u metrima kvadratnim i djelatnostima koje se u planinarskom objektu obavljaju.

Visina zakupnine izražava se u kunama po metru kvadratnom, za razdoblje od mjesec dana, bez uračunatog poreza na dodanu vrijednost.

Uvjeti zakupa i korištenja

X.

Zakupnik ili korisnik je dužan za planinarski objekt sklopiti odgovarajuću policu osiguranja nekretnine za vrijeme trajanja zakupa ili korištenja, a koja polica mora biti vinkulirana u korist Republike Hrvatske.

Zakupnik ili korisnik je dužan planinarski objekt održavati i koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika, odnosno dobrog domaćina, te pažnjom dobrog stručnjaka, obavljajući u njoj ugovorenu djelatnost.

Zakupnik ili korisnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke na oštećenjima planinarskog objekta koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste planinarskim objektom.

Zakupnik ili korisnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca ili davatelja korištenja činiti preinake planinarskog objekta kojima bi se izmijenila konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled planinarskog objekta.

Ukoliko bi došlo do gubitka ili umanjenja prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama koje su predmet ove odluke, uslijed okončanja postupaka povrata imovine ili sudskih sporova u vezi utvrđivanja prava vlasništva, zakupnik ili korisnik neće tražiti povrat novčanih sredstava koje je eventualno uložio u stavljanje planinarskog objekta u funkciju kojoj je namijenjen te rekonstrukciju i održavanje istog, odnosno prema Republici Hrvatskoj neće imati nikakva obveznopravna niti stvarnopravna potraživanja u vezi sklopljenog ugovora o zakupu ili korištenju nekretnine.

Istek ugovora o zakupu i korištenju

XI.

Zakupnik ili korisnik je dužan podnijeti pisani zahtjev za ponovno sklapanje ugovora o zakupu ili korištenju Ministarstvu državne imovine najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo državne imovine dužno je najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku ili korisniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu ili korištenju.

Ako zakupnik ili korisnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 1. ove točke ili ako Ministarstvo državne imovine pisanim putem obavijesti zakupnika ili korisnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu ili korištenju, za navedeni planinarski objekt objavit će se natječaj za davanje u zakup ili na korištenje.

Ako sadašnji zakupnik ili korisnik ne prihvati ponudu za sklapanjem novog ugovora o zakupu ili korištenju najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni ili korisnički odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac ili davatelj korištenja će nakon stupanja u posjed tog planinarskog objekta raspisati javni natječaj za davanje u zakup ili na korištenje istog.

Prestanak zakupa i korištenja

XII.

Ugovor o prestanku zakupa ili korištenja planinarskog objekta prestaje na načine propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu ili korištenju.

Zakupodavac ili davatelj korištenja može otkazati ugovor o zakupu ili korištenju planinarskog objekta u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ili korištenja ako:

- zakupnik ili korisnik nije ispunio uvjet iz točke X. stavka 1. ove Odluke,
- zakupnik ili korisnik koristi planinarski objekt protivno ugovoru o zakupu ili korištenju ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez pažnje dobrog gospodarstvenika,
- bez suglasnosti zakupodavca ili davatelja korištenja na planinarskom objektu obavlja preinake navedene u točki X. stavku 4. ove Odluke,
- kada za to postoji javni interes po posebnim propisima.

XI.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.



Obrazloženje:

Dana 14. lipnja 2018. godine stupio je na snagu Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18., dalje u tekstu: Zakon), koji u članku 3. stavku 1. podstavku 5. navodi da su jedni od pojmovnih oblika državne imovine i planinarski domovi ili kuće s pripadajućim zemljištem koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađene na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalaze li se u građevinskoj zoni, na poljoprivrednom zemljištu te šumi ili šumskom zemljištu, ako u postupku pretvorbe društvenog vlasništva ili po posebnim propisima vlasništvo nisu stekle druge osobe.

Ova odluka obuhvaća i nekretnine za koje postoji ispunjena zakonska predmnijeva vlasništva Republike Hrvatske nad istima, kao što su nekretnine upisane u zemljišne knjige kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina.

U članku 4. stavku 1. Zakona određeno je da Vlada Republike Hrvatske u ime Republike Hrvatske povjerava Ministarstvu državne vršenje vlasničkih ovlasti u odnosu na državnu imovinu koja je predmet uređenja ovoga Zakona, osim one imovine za koju vlasnička prava vrši Centar u skladu s ovim Zakonom ili posebnim propisom, te ako upravljanje državnom imovinom nije povjereno drugom tijelu u skladu s posebnim zakonom.

Citiranim člancima definirana je ovlast Ministarstva državne imovine da može raspolagati planinarskim domovima i kućama, kao i bilo kojim drugim oblicima državne imovine, što uključuje i davanje istih u zakup ili na korištenje.

Odluku o davanju u zakup i na korištenje planinarskih domova i kuća izgrađenih na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske donosi se u svrhu preciznijeg evidentiranja nekretnina koje su predmet ove Odluke, reguliranja imovinskopravnih odnosa na tim nekretninama kao i sklapanje naplatnih pravnih poslova koji će u konačnici imati pozitivan učinak na Državni proračun Republike Hrvatske, a sve u skladu sa planom provođenja politike aktivacije državne imovine.

Predmetna materija do sada je ostala neregulirana jer u prethodnom Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 94/13, 18/16 i 89/17), planinarski objekti nisu bili navedeni pod pojmovnim oblicima državne imovine, zbog čega su ostali nepoznati i neregulirani njihovi pravni statusi u vidu prava vlasništva na objektima i prava korištenja objekata, što bi se provedbom ove Odluke reguliralo.

Za određene planinarske objekte, koji su upisani u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Republike Hrvatske, u tijeku su sudski postupci radi utvrđenja prava vlasništva, slijedom čega je odredbom iz točke X. stavka 5. propisano da zakupnik neće imati nikakvih potraživanja prema Republici Hrvatskoj u slučaju da se utvrdi pravo vlasništva neke druge osobe, a sve u svrhu zaštite položaja Republike Hrvatske u pravnim poslovima koji se trebaju sklopiti.