



# Uređenje imovinsko-pravnih odnosa na turističkim zemljištima

Zagreb, 8. veljače 2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo prostornoga uređenja,  
graditeljstva i državne imovine

mpgi.gov.hr 



Trenutno važeći Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu uređuje imovinskopravne odnose na:

- **75 kampova** - ukupne površine u vlasništvu RH cca **14.500.000,00 m<sup>2</sup>**
- **150 hotela i turističkih naselja** - ukupne površine u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i Republike Hrvatske-više od **6.000.000,00 m<sup>2</sup>**



Kamp Marina, Labin



# Problematika „turističkih zemljišta”

- Problematika „turističkih zemljišta” u obuhvatu kampova/hotela/turističkih naselja **potječe iz postupaka pretvorbe i privatizacije.**
- U temeljni kapital trgovačkih društava **procijenjeni su čvrsti objekti hotela, turističkih naselja i kampova, ali ne i zemljište ispod i oko objekata.**



Kamp Medulin, Medulin



# Problematika „turističkih zemljišta”

**Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (iz 2010. godine) definira:**

- trgovačkim društvima **prenesen je dio suvlasništva na zemljištu** koji u postotku odgovara površini izgrađenog objekta
- turističko zemljište oko hotela i turističkih naselja postalo je **vlasništvo jedinica lokalne samouprave**, dok je turističko zemljište u kampovima postalo **vlasništvo Republike Hrvatske**
- odnose na način da je uvedena **koncesijska naknada** za korištenje „turističkog zemljišta”



Kamp Medulin, Medulin



# Rješavanje problematike



Hotel Marea Valamar, Poreč

## Novi Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (iz 2020. godine)

- uvodi „**zakup**” umjesto „koncesije”
- **ugovori o zakupu sklapaju se** na razdoblje od **50 godina**
- **predviđa donošenje uredbi** kojima se detaljnije razrađuju i iznosi zakupnina





# Rješavanje problematike – nova pravna rješenja

**Vlada Republike Hrvatske na sjednici 8. veljače 2024. godine donijela je:**

- Uredbu o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine **za turističko zemljište u kampu**, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu
- Uredbu o načinu određivanja jediničnog iznosa zakupnine **za turističko zemljište na kojemu je izgrađen hotel i turističko naselje**, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu



Kamp Jazina, Tisno





## ▪ Razdoblje do 1. siječnja 2024.

- početna cijena u kampovima - **2,00 € /m<sup>2</sup>** (od 1,26 € do maksimalno 2,00 €/m<sup>2</sup> godišnje, ovisno o lokaciji i kategoriji kampa)
- cijena za hotele i turistička naselja - od **1,00 €** do maksimalno **1,70 €/m<sup>2</sup>** godišnje (u priobalju i Gradu Zagrebu), a ostalo od 0,13 € do 1,00 €/m<sup>2</sup> (ovisi o odluci JLS)

## ▪ Razdoblje nakon 1. siječnja 2024. godine

- početna cijena u kampovima - **2,00 €** (od 1,26 € do maksimalno 2,00 €/m<sup>2</sup> godišnje, ovisno o lokaciji i kategoriji kampa)
- cijena za hotele i turistička naselja – od **1,50 €** do maksimalno **3,00 €/m<sup>2</sup>** godišnje (u priobalju i Gradu Zagrebu), a ostalo od **0,20 €** do **1,00 €/m<sup>2</sup>** (ovisi o odluci JLS)

**Najveći iznos zakupnine ograničen je na 4 % ukupno ostvarenog prometa!**





# Izračun jedinične cijene zakupnine za kampove

Početni iznos jedinične cijene (2,00 €) zakupnine korigira se koeficijentom ekonomske isplativosti:

Koeficijent	Kampovi u županijama
1,0	Istarska i Primorsko-goranska
0,9	Zadarska i Šibensko-kninska
0,8	Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska
0,7	Ličko-senjska, kontinentalne županije i na otocima



Kamp Lanterna, Novigrad

Iznos jedinične cijene zakupnine **umanjuje se dodatno:**

- **5 %** - kampovima kategorije četiri zvjezdica
- **10 %** - kampovima kategorije pet zvjezdica







# Raspodjela zakupnine za kampove

Postotak	Prihod
30 %	Državnog proračuna
20 %	Proračuna JLS na čijem se području nalazi kamp
10 %	Proračuna JP(R)S na čijem se području nalazi kamp
40 %	Fonda za turizam
Ukupno se u kampovima očekuju prihodi od <b>15.000.000,00 €</b> godišnje	



Kamp Vranjica Belvedere, Trogir





# Primjer izračuna zakupnine za kamp

<b>Kamp na otoku 4*</b> <b>Ukupna površina kampa 272.251 m<sup>2</sup></b>	<b>Kamp u Istri 4*</b> <b>Ukupna površina kampa 97.191 m<sup>2</sup></b>
<p>Naplaćena koncesijska naknada za 2018. za ½ kampa (dok se konačno ne utvrde omjeri):</p> <p><b>86.621,42 €</b></p>	<p>Naplaćena koncesijska naknada za 2018. za ½ kampa (dok se konačno ne utvrde omjeri):</p> <p><b>37.322,03 €</b></p>
<p>Iznos zakupnine po obračunu prema uredbi (naplaćuje se u odnosu na istu površinu kao i koncesija):</p> <p><b>181.046,91 €</b></p>	<p>Iznos zakupnine po obračunu prema uredbi (naplaćuje se u odnosu na istu površinu kao i koncesija):</p> <p><b>92.331,45 €</b></p>



# Rasponi zakupnine za hotele i turistička naselja od 1. siječnja 2024.

Zakupnina - godišnje	Lokacija
od 1,50 € do 3,00 €/m <sup>2</sup>	Istarska županija, Primorsko-goranska županija, priobalni dio Ličko-senjske županije, Zadarska županija, Šibensko-kninska županija, Splitsko-dalmatinska županija i Dubrovačko-neretvanska županija te Grad Zagreb
od 0,20 € do 1,00 €/m <sup>2</sup>	ostali dijelovi RH

Odluku o visini zakupnine (unutar predviđenih raspona) donosi predstavničko tijelo JLS





# Raspodjela zakupnine za hotele i turistička naselja

Postotak	Prihod
40 %	Proračuna JLS na čijem se području nalazi hotel ili turističko naselje
20 %	Proračuna JP(R)S na čijem se području nalazi hotel ili turističko naselje
40 %	Fonda za turizam

Ukupno se u hotelima i turističkim naseljima očekuju prihodi od **5.000.000,00 €** godišnje





## Primjer izračuna zakupnine za hotel

Površina turističkog zemljišta za izračun zakupnine: **12.749 m<sup>2</sup>**

<b>Naplata po Zakonu o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije</b>	<b>Naplata po Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, raspon cijena 1,50 – 3,00 €/m<sup>2</sup></b>
Stalni dio koncesijske naknade <b>3.384,17 €/godišnje</b>	Minimalna visina zakupa 1,50 €/m <sup>2</sup> - godišnja zakupnina: <b>19.123,50 €</b>
Promjenjivi dio koncesijske naknade <b>10.397.93 €</b>	Aritmetička sredina 2,25 €/m <sup>2</sup> - godišnja zakupnina: <b>28.685,25 €</b>
Ukupno <b>13.782,10 €</b>	Maksimalna visina zakupa 3,00 €/m <sup>2</sup> - godišnja zakupnina: <b>38.247,00 €</b>
	Ograničenje 4 % prihoda: <b>143.151,48 €</b>





## Donošenjem uredbi:

- ostvaruju se preduvjeti za **dugotrajni zakup turističkih zemljišta** (na 50 godina)
- **olakšavaju se investicije** u turizmu
- trgovačkim društvima u turizmu **osigurava se stabilnost u poslovanju i planiranje daljnjeg razvoja**
- **osiguravaju se dodatni i stabilni prihodi** Fonda za turizam, ali i proračuna jedinica lokalne i područne samouprave

