

# SADRŽAJ

PREDGOVOR .....	5
-----------------	---

**mr. sc. Jadranko Jug,**  
sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

## **POSTUPANJE S NEPROCIJENJENOM IMOVINOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE PREMA ZAKONU O UPRAVLJANJU DRŽAVNOM IMOVINOM**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>18</b>
<b>2. OPĆENITO O ZAKONU O UPRAVLJANJU DRŽAVNOM IMOVINOM .....</b>	<b>18</b>
2.1. Načela upravljanja državnom imovinom .....	20
2.2. Dokumenti upravljanja državnom imovinom .....	21
2.3. Pravni položaj, djelatnost i djelokrug poslova Agencije za upravljanje državnom imovinom .....	22
2.3.1. Prestanak rada Hrvatskog fonda za privatizaciju i Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom .....	22
2.4. Upravljanje državnom imovinom .....	23
2.4.1. Upravljanje državnom imovinom u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima .....	24
2.4.2. Upravljanje državnom imovinom u obliku nekretnina .....	25
2.5. Registar državne imovine .....	27
2.6. Uvjerenje o procijenjenim nekretninama .....	27
2.7. Ustupanje dionica stradalnicima Domovinskog rata .....	28
2.8. Prijelazne i završne odredbe .....	28
<b>3. POSTUPANJE U SVEZI S NEPROCIJENJENOM IMOVINOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE DO DONOŠENJA ZAKONA O UPRAVLJANJU DRŽAVNOM IMOVINOM I ZAKONA O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE .....</b>	<b>29</b>

3.1.	Postupanje HFP-a sukladno čl. 47. ZP-a .....	30
3.2.	Suprotna stajališta glede postupanja, sukladno čl. 47. ZP-a.....	33
3.3.	Odluke Ustavnog suda RH glede primjene čl. 47. ZP-a .....	34
<b>4.</b>	<b>POSTUPANJE U SVEZI S NEPROCIJENJENOM IMOVINOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE PREMA ZAKONU O UPRAVLJANJU DRŽAVNOM IMOVINOM .....</b>	<b>35</b>
4.1.	Utvrđenje neprocijenjene imovine u postupku pretvorbe i privatizacije prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom.....	35
4.2.	Posebno o stanovima koje su društvena poduzeća izuzela iz pretvorbe.....	
4.2.	Pravni status neprocijenjene imovine u postupku pretvorbe i privatizacije prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom.....	38
4.3.	Stjecanje prava vlasništva trećih osoba neprocijenjene imovine u postupku pretvorbe i privatizacije prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom .....	39
4.4.	Obveza dostavljanja podataka o neprocijenjenoj imovini u postupku pretvorbe i privatizacije prema Zakonu o upravljanju državnom imovinom.....	40
<b>5.</b>	<b>ZAKLJUČAK .....</b>	<b>40</b>

**Damir Kontrec, dipl. iur.,**  
sudac Vrhovnog suda Republike Hrvatske

## **ZAKON O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

<b>1.</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>45</b>
<b>2.</b>	<b>POJAM TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA I OSTALOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NEPROCIJENJENOG U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE .....</b>	<b>47</b>
<b>3.</b>	<b>TURISTIČKO ZEMLJIŠTE I OSTALO NEPROCIJENJENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....</b>	<b>49</b>
3.1.	Turističko zemljište u kampovima.....	49
3.1.1.	Pojam turističkog zemljišta u kampovima .....	49
3.1.2.	Titular vlasništva (suvlasništva).....	49
3.1.3.	Razvrgnuće suvlasničke zajednice .....	50
3.1.4.	Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima,	

načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (Uredba iz čl. 7. st. 3. Zakona)....	51
3.1.5. Koncesija na suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske za korištenje kampa.....	55
3.1.6. Uredba o postupku, načinu i uvjetima za dobivanje koncesije na turističkom zemljištu u kampovima u suvlasništvu Republike Hrvatske (Uredba iz čl. 10. st. 1. Zakona).....	57
3.2. Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja .....	59
3.2.1. Vlasništvo građevine procijenjene u društveni kapital i tlocrtnu površine zemljišta na kojem građevina leži .....	59
3.2.2. Vlasništvo preostalog neprocijenjenog građevinskog zemljišta.....	60
3.2.3. Raspolaganje jedinice lokalne samouprave zemljištem stečenim na temelju čl. 20. Zakona .....	60
3.2.4. Uredba 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 (Uredba iz čl. 21. st. 6. Zakona) .....	61
3.3. Ostalo građevinsko zemljište .....	62
3.4. Postupak utvrđivanja oblika i veličine zk. čestice .....	63
3.5. Nadležnost državnog odvjetništva .....	64
3.6. Zakon i postupci povrata oduzete imovine .....	65
4. ZAKLJUČNE NAPOMENE .....	66

**Damir Pahić, dipl. ing.,**  
Državna geodetska uprava

## ULOGA PODATAKA KATASTRA I DRŽAVNE IZMJERE U UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA

1. UVOD .....	69
2. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA .....	70

2.1. Pojam – upravljanje nekretninama.....	70
2.2. Pojam – upravitelj nekretnine .....	74
2.3. Zadaće upravitelja nekretnine .....	77
2.4. Pojam – upraviteljeva evidencija nekretnina (upraviteljev katastar, pogonski katastar) .....	79
<b>3. KATASTARSKI PODACI KAO TEMELJ UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA .....</b>	<b>81</b>
3.1. Prikazi katastarskih podataka.....	83
3.2. Prikaz podataka zemljišne knjige.....	86
3.3. Prikazi podataka Registra prostornih jedinica.....	87
3.4. Prikaz podataka katastra vodova .....	90
<b>4. PODACI I PROIZVODI DRŽAVNE IZMJERE .....</b>	<b>93</b>
<b>5. ZAKLJUČAK .....</b>	<b>97</b>

### **Desa Sarvan, dipl. iur.,**

pročelnica Upravnog odjela za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu Istarske županije

## **PRODAJA TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVU JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE I KONCESIJE NA PREOSTALOM TURISTIČKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE – DIOPA ISPLATOM I KONCESIJE U KAMPOVIMA NA TURISTIČKOM ZEMLJIŠTU U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE –**

<b>1. UVOD .....</b>	<b>102</b>
<b>2. PRODAJA PREOSTALOG TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA KOJE SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU GRAĐEVINE .....</b>	<b>102</b>
2.1. Utvrđivanje tržišne vrijednosti preostalog turističkog zemljišta.....	103
2.2. Prihod od prodaje .....	103
<b>3. KONCESIJE TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA .....</b>	<b>104</b>
3.1. Koncesije turističkog zemljišta i pravo građenja.....	104
3.2. Koncesija turističkog zemljišta u kampovima – koncesija na zahtjev .....	106
3.2.1. Prethodno pitanje – utvrđenje (su)vlasništva .....	106
3.2.2. Postupak davanja koncesije .....	106

3.2.3.	Koncesijska naknada za turističko zemljište u kampovima u vlasništvu RH.....	109
3.2.4.	Plaćanje naknade za koncesiju.....	110
3.2.5.	Pravna priroda odluke o koncesiji.....	111
3.2.6.	Valutna klauzula .....	112
3.2.7.	Izmjena odlučnih činjenica (clausula rebus sic stantibus).....	112
3.2.8.	Prestanak koncesije .....	112
3.2.9.	Postupak praćenja i izvršavanja koncesije .....	113
3.3.	Koncesija na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu JLS-a – koncesija na zahtjev .....	114
3.3.1.	Prethodno pitanje.....	114
3.3.2.	Postupak davanja koncesije .....	115
3.3.3.	Koncesijska naknada.....	115
3.3.4.	Ostala pitanja u svezi s koncesijom .....	117
4.	<b>DIOBA ISPLATOM</b> .....	118
4.1.	Postupak diobe isplatom idealnog suvlasničkog dijela nekretnina u kampovima.....	118
4.2.	Utvrđivanje tržišne vrijednosti idealnog suvlasničkog dijela u kampu.....	118
5.	<b>ZAKLJUČAK</b> .....	119
6.	<b>ODLUKA O RAZVRSTAVANJU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE PREMA STUPNJU RAZVIJENOSTI (Nar. nov., br. 89/10)</b> .....	120

**Josip Bienenfeld, dipl. iur.,**

Načelnik Samostalne službe za zakonodavstvo u Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske

**UTVRĐIVANJE OBLIKA I VELIČINE ZK. ČESTICE I DRUGI POSLOVI TIJELA NADLEŽNIH ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROSTORNOG UREĐENJA PREMA ZAKONU O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE**

1.	<b>UVOD</b> .....	128
----	-------------------	-----

1.1.	Razlog donošenja Zakona.....	126
1.2.	Predmet Zakona.....	127
1.2.1.	Turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja ispod pretvorenih građevina.....	128
1.2.2.	Preostalo turističko zemljište koje služi redovitoj uporabi građevine.....	129
1.2.2.1.	Ograničenja jedinice lokalne samouprave u raspolaganju.....	130
1.2.3.	Ostalo građevinsko zemljište ispod građevine koja je procijenjena .....	130
1.2.4.	Ostalo građevinsko zemljište koje služi redovitoj uporabi građevine.....	131
<b>2.</b>	<b>RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU OBLIKA I VELIČINE</b>	
	<b>ZK. ČESTICE .....</b>	<b>132</b>
2.1.	Svrha i predmet rješenja .....	132
2.2.	Razlika i sličnost u odnosu na rješenje o utvrđivanju građevne čestice .....	132
2.3.	Pojam »zemljišta ispod građevine« .....	133
2.4.	Postupak donošenja rješenja.....	133
<b>3.</b>	<b>RJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE .....</b>	<b>135</b>
3.1.	Porijeklo i razvoj instituta zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine .....	135
3.2.	Postoji li razlika između zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine i građevne čestice? .....	136
3.3.	Značaj građevne čestice i zemljišta nužnog za redovitu uporabu građevine za stvarnopravne odnose .....	137
3.4.	Postupak donošenja rješenja.....	139
3.4.1.	Svrha i predmet rješenja.....	139
3.4.2.	Uvjeti za donošenje rješenja prema ZPUG-u .....	139
3.4.3.	Specifični zahtjevi Zakona o turističkom zemljištu.....	140
<b>4.</b>	<b>TURISTIČKO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE KOJE SE VRAĆA PRIJAŠNJIM VLASNICIMA .....</b>	<b>141</b>
<b>5.</b>	<b>NAČIN PROVEDBE UPISA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA KOJE SU PREDMET ZAKONA .....</b>	<b>142</b>

**Ana-Marija Končić,**  
voditeljica Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Sesvetama

**POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK U PRAKSI  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH SUDOVA  
DE LEGE LATA, DE LEGE FERENDA**

<b>1. UVOD</b> .....	145
<b>2. ZEMLJIŠNA KNJIGA U REPUBLICI HRVATSKOJ – JUČER I DANAS</b> .....	147
2.1. Povijest zapaštenosti zemljišnih knjiga .....	147
2.2. Stanje usklađenosti .....	147
2.3. Sustavno usklađenje .....	148
2.4. Rezultati .....	150
<b>3. OPĆENITO O POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU</b> .....	150
3.1. Važnost istinite i potpune zemljišne knjige .....	150
3.2. O (ne)primjeni pojedinačnog ispravnog postupka .....	151
3.3. Pravni izvori .....	153
<b>4. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK – KADA JE DOPUŠTEN, PREDMET POSTUPKA I OVLAŠT ZA PROVOĐENJE POJEDINI RADNJI</b> .....	153
4.1. Opravdani razlog kao pretpostavka postupku .....	153
4.2. Dokazivanje vjerojatnosti .....	156
4.3. Zemljišnoknjižni uložak kao predmet postupka .....	157
4.4. Može li se u pojedinačnom ispravnom postupku mijenjati podatak posjedovnice .....	159
4.5. Prijedlog zakonodavcu .....	163
4.6. U kojoj zemljišnoj knjizi nije dopušteno pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka .....	163
4.7. Tko provodi pojedine radnje u pojedinačnom ispravnom postupku .....	165
4.8. Ovlašt za provođenje rasprave .....	166
4.9. Ovlašt za podnošenje prijedloga u pojedinačnom ispravnom postupku .....	167
<b>5. POJEDINAČNI ISPRAVNI POSTUPAK – KORACI UZ OBRASCE</b> .....	167
5.1. Prijedlog .....	167
5.2. Postupanje s prijedlogom za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka .....	171

5.3.	Donošenje rješenja kojim se udovoljava prijedlogu.....	172
5.4.	Svrha upisa zabilježbe o pokretanju i otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.....	176
5.5.	Objava oglasa o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka.....	176
5.6.	Postupanje suda za vrijeme otvorenog roka za ispravak – zabilježba prijave i prigovora.....	178
5.7.	Kada se podnosi prijava, a kada prigovor.....	179
5.8.	Poziv na raspravu za ispravak.....	182
5.9.	Provođenje rasprave za ispravak.....	184
5.10.	Rješenje na raspravi za ispravak.....	187
5.11.	Dostava rješenja o ispravku.....	187
5.12.	Pravni lijek protiv rješenja donesenog na raspravi za ispravak.....	187
5.13.	Brisanje zabilježbe pokretanja i otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka.....	190
<b>6.</b>	<b>ZAKLJUČNO O POJEDINAČNOM ISPRAVNOM POSTUPKU .....</b>	<b>193</b>

## PRILOZI

<b>1.</b>	<b>ZAKON O UPRAVLJANJU DRŽAVNOM IMOVINOM .....</b>	<b>197</b>
<b>2.</b>	<b>ZAKON O TURISTIČKOM I OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU NEPROCIJENJENOM U POSTUPKU PRETVORBE I PRIVATIZACIJE .....</b>	<b>217</b>
<b>3.</b>	<b>UREDBA O POSTUPKU, NAČINU I UVJETIMA ZA DOBIVANJE KONCESIJE NA TURISTIČKOM ZEMLJIŠTU U KAMPOVIMA U SUVLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE .....</b>	<b>225</b>
<b>4.</b>	<b>UREDBA O NAČINU I POSTUPKU PROCJENE VRIJEDNOSTI TURISTIČKOG ZEMLJIŠTA, ODNOSNO GRAĐEVINA U KAMPOVIMA, NAČINU ISPLATE KOD CIVILNE DIOBE, NAČINU UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE CIJENE OSTALOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA ZA KOJE JE NA TEMELJU POSEBNOG PROPISA UTVRĐENO DA SLUŽI ZA REDOVITU UPORABU GRAĐEVINE .....</b>	<b>230</b>
<b>5.</b>	<b>UREDBA 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 .....</b>	<b>233</b>