

**MINISTARSTVO TURIZMA**

---

**N A C R T**

**PRIJEDLOG  
ZAKONA O GOLF IGRALIŠTIMA  
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

**Zagreb, studeni 2008.**

## **I USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje Zakona o golf igralištima i nalazi se u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. Ustava Republike Hrvatske.

## **II OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM, TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

Ministarstvo turizma još je 1995. godine izradilo elaborat „Golf kao element razvojne strategije hrvatskog turizma“.

Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog Ministarstva turizma, na svojoj sjednici održanoj dana 26. kolovoza 1999. godine usvojila je Program razvitka golfa kao elementa razvojne strategije hrvatskog turizma. Taj je Program bio zamišljen kao operativno-provedbeni dokument, odnosno okvir dugoročne politike izgradnje golf igrališta kao elementa obogaćenja i kvalitetnog poboljšanja ukupne turističke ponude Republike Hrvatske u cjelini, a njime je Vlada Republike Hrvatske zadužila Ministarstvo turizma za operativnu provedbu Programa s ciljem izbora investitora za dokazano izvedive i prihvatljive projekte izgradnje golf igrališta i to u suradnji sa županijama i gradovima/općinama na čijem je području planirana izgradnja golf igrališta. Navedena suradnja temeljila se na konzorcijskim ugovorima s osnovnim ciljem da se za pojedino golf igralište stvore pretpostavke koje će omogućiti njegovu izgradnju.

Da se golf kao usluga treba prepoznati i prihvatiti te omogućiti njegov razvoj u funkciji konkurentnosti hrvatskog turizma svjedoče i slijedeće činjenice:

- Danas u svijetu više od 60 milijuna ljudi igra golf, od čega u Europi više od 7 milijuna. Golf i golf turizam su u snažnom trendu rasta jer se sve više ljudi srednje i mlađe dobi okreće golfu kao idealnom obliku individualne ili obiteljske športske rekreacije i odmora. Nove generacije golfera su uglavnom dobro situirani obiteljski ljudi, koji na golf i golf turizam troše znatno više od prosječnog turista;
- Zapadno-mediteranske zemlje imaju prosječno 6 golf igrališta na milijun dolazaka turista (Portugal 6, Španjolska 5, Francuska 7, Italija 6). U Hrvatskoj je taj broj 20 puta manji, što rječito govori o veličini našeg neiskorištenog potencijala za razvoja golf turizma;
- Istraživanja pokazuju da svaki drugi golfer ide na odmor, a svaki treći ide svake godine, Hrvatska kao potencijalna golf destinacija u svom bližem okruženju (Slovenija, Italija pa i Austrija – što zbog koncepta, što zbog zime) nema pravu konkurenciju. Pored zemalja zapadnog Mediterana, posljednjih godina je na istočnom Mediteranu Turska eksplodirala kao nova golf destinacija;
- U Hrvatskoj trenutno postoje 2 golf igrališta s 18 rupa, te jedno vježbalište od 9 rupa što zasigurno niti po broju niti po kvaliteti ne zadovoljava potrebe naše turističke ponude.

Stvaranjem okvira, pa tako i onog zakonskog, koji bi omogućio dostupniju i bržu izgradnju golf igrališta, hrvatskih turizam bi mogao nadoknaditi zaostatak u tom području u odnosu na konkurentne zemlje. U suprotnom, on bi i dalje zaostajao u gradnji golf igrališta, posebice u odnosu na konkurentne zemlje Mediterana, čime bi se propustile prilike, među ostalim, za:

- realizaciju značajnih mogućih prihoda od golf turizma, iako Hrvatska u tom segmentu ima izvanrednu komparativnu prednost kao najbliža topla destinacija u kojoj golferi s velikog tržišta srednje i istočne Europe mogu igrati golf cijelu godinu;
- rješavanje dijela kroničnog problema sezonalnosti pogotovo u obalnom području – golf turisti mogu napuniti sada slabo popunjene postojeće kvalitetne hotelske kapacitete izvan glavne turističke sezone i pridonijeti značajnom rastu vanpansionske potrošnje;
- mogućnost još uspješnije gradnje imidža Hrvatske kao elitne destinacije, jer se nemogućnost igranja golfa u međunarodnoj javnosti sve češće naglašava kao ozbiljan minus hrvatske turističke ponude.

Ovim se Zakonom predlaže ponuditi jednostavna i precizna rješenja koja učinkovito uklanjaju osnove prepreke u realizaciji projekata izgradnje golf igrališta koje su se pokazale u proteklom periodu od desetak godina.

### **III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA**

Za provođenje ovog Zakona nisu potrebna posebna sredstva iz Državnog proračuna, s obzirom da će se eventualni troškovi izgradnje infrastrukture za potrebe izgradnje golf igrališta prema potrebi pokrivati sredstvima predviđenih državnim proračunom za tu namjenu na poziciji Ministarstva mora, prometa i infrastrukture, koje je nadležno za izgradnju infrastrukture.

### **IV. PRIJEDLOG DONOŠENJA ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU**

Sukladno odredbi članka 159. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine“, broj 71/00, 129/00, 117/01, 42/02, 91/03, 58/04 i 69/07 - Odluka USRH i 39/08) predlaže se da se ovaj Zakon donese po hitnom postupku.

Za donošenje Zakona po hitnom postupku postoje osobito opravdani državni razlozi, jer o donošenju ovoga Zakona ovisi nastavak izgradnje golf igrališta na državnom zemljištu. Naime, o donošenju toga Zakona ovisi okončanje nekoliko započetih investicija, za čiju su realizaciju osnovani i konzorciji, a koje su zastale i postoji realna opasnost da se ne realiziraju. Također, o donošenju ovoga Zakona ovise i daljnja moguća i očekivana ulaganja investitora u ovaj oblik turističke ponude, a o kojem uvelike ovisi i ukupni razvoj turizma kao strateške grane hrvatskog gospodarstva.

### **V. TEKST KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA S OBRAZLOŽENJEM**

# KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O GOLF IGRALIŠTIMA

## Članak 1.

(1) Ovim Zakonom uređuje se pojam golf igrališta, način rješavanja imovinskopravnih odnosa te ostala pitanja od značaja za golf igrališta kao bitnih elemenata razvojne strategije hrvatskog turizma.

(2) Izgradnja golf igrališta od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku uključivo i izdvajanje šume i šumskog zemljišta iz šumsko gospodarske osnove za izgradnju kvalitetne mediteranske i europske golf destinacije.

## Članak 2.

Golf igralište je jedinstvena funkcionalna i prostorna cjelina koja predstavlja složenu građevinu u smislu posebnih propisa o prostornom uređenju i gradnji, površine najmanje od 85 ha, a sastoji se od slijedećih sastavnih dijelova, odnosno građevina:

- teren za igranje golfa s pripadajućom infrastrukturom i akumulacijska jezera (u daljnjem tekstu: golf igralište u užem smislu),
- golf – klupska kuća, parkirališta, servisne zgrade, ugostiteljsko turističke građevine namijenjene smještaju ukoliko su predviđeni dokumentima prostornog uređenja u sklopu golf igrališta te ostali prateći sadržaji.

## Članak 3.

(1) Golf igralište u užem smislu je teren izgrađen i pripremljen za igranje golfa u skladu sa smjernicama međunarodnih krovnih udruga igrača golfa (dalje u tekstu smjernice) sa najmanje 18 rupa i koji zauzima ukupnu površinu od najmanje 85 ha.

(2) Gustoća izgrađenosti građevina iz članka 2. podstavka 2. ovoga Zakona smije zauzimati do 25 % od ukupne tlocrtne površine na kojoj se planira izgradnja golf igrališta.

## Članak 4.

Ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, na gradnju golf igrališta primjenjuju se propisi o prostornom uređenju i gradnji.

## Članak 5.

U postupku izdavanja lokacijske dozvole za izgradnju golf igrališta u užem smislu utvrđuje se obuhvat zahvata u prostoru.

## **Članak 6.**

U postupku izdavanja akata na temelju koji se može graditi dokaz da investitor ima pravo graditi golf igralište, pored dokaza predviđenih posebnim propisima o prostornom uređenju i gradnji, smatra se i poziv na odredbu članka 4. ovoga Zakona, odnosno u slučaju ako nije ispunjen uvjet članka 10. stavka 1. ovog Zakona i odluka Vlade Republike Hrvatske o utvrđenom interesu Republike Hrvatske za izgradnju golf igrališta.

## **Članak 7.**

(1) Ugostiteljsko turističke građevine iz članka 2. podstavka 2. ovoga Zakona, osim hotela, mogu se etažirati uz uvjet da se ne može mijenjati prostorno planska namjena tih građevina.

(2) Investitor odnosno upravitelj golf igrališta iz članka 2. podstavka 2. ovoga Zakona obvezan je osigurati održavanje zajedničkih dijelova ugostiteljsko turističkih građevina iz stavka 1. ovoga članka, kako bi isti trajno ispunjavali propisane minimalne uvjete i uvjete za kategoriju objekta sukladno posebnom propisu.

(3) Radi trajnog ispunjavanja propisanih minimalnih uvjeta i uvjete za kategoriju objekta sukladno posebnom propisu, vlasnici posebnih dijelova ugostiteljsko turističkih građevina mogu povjeriti upravljanje tih nekretnina investitoru golf igrališta.

## **Članak 8.**

Ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja golf igrališta primjenjuju se posebni propisi o izvlaštenju.

## **Članak 9.**

(1) U smislu posebnih propisa o izvlaštenju, odredba članka 4. ovoga Zakona primjenjuje se ako površina zemljišta kojeg treba izvlastiti ne prelazi 20% ukupne površine golf igrališta.

(2) Površina iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju parcelacijskog elaborata ovjerenog u skladu sa posebnim propisima.

(3) U ograničenje površine iz stavka 1. ovoga članka ne uračunavaju se površine šuma i/ili šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

## **Članak 10.**

(1) Ako korisnik izvlaštenja želi stupiti u posjed nekretnina koje se izvlašćuju prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, podnosi zahtjev za stupanjem u posjed nadležnom tijelu državne uprave u smislu posebnih propisa o izvlaštenju.

(2) Zahtjev će se odobriti ako korisnik izvlaštenja podnese dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada sukladno posebnim propisima o izvlaštenju, odnosno da mu je navedena naknada stavljena na raspolaganje.

(3) O stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina rješenje donosi nadležno tijelo državne uprave iz stavka 1. ovoga članka. Žalba protiv tog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

### **Članak 11.**

Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe koje su u njihovom vlasništvu ili su od njih osnovane, dužne su na zahtjev investitora koji je vlasnik zemljišta, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja dio zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice na kojoj je u skladu s lokacijskom dozvolom ili urbanističkim planom uređenja planirana izgradnja građevina iz članka 2. podstavka 2. ovoga Zakona, ako taj dio ne prelazi 30% od ukupne površine na kojoj se planira izgradnja golf igrališta.

### **Članak 12.**

Imovinsko pravni odnosi na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te pravnih osoba koje su u njenom vlasništvu ili su od nje osnovane, na kojemu je dokumentima prostornog uređenja predviđena izgradnja golf igrališta u užem smislu, rješavaju se u pravilu osnivanjem prava građenja i pravom služnosti uključujući i pravo služnosti na šumi i/ili šumskom zemljištu, ukoliko ovim Zakonom nije drugačije propisano.

### **Članak 13.**

(1) Vlada Republike Hrvatske donosi uredbu kojom se uređuju minimalni standardi, sadržaji i uvjeti za golf igralište u skladu sa smjernicama iz članka 3. stavka 1. ovoga Zakona, te mjere, kriteriji, nositelji, način utvrđivanja tržišne cijene, pravo građenja, rokovi, postupak, način kontrole i druga važna pitanja koja se odnose na realizaciju projekata izgradnje i gospodarskog korištenja golf igrališta na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, te pravnih osoba koje su u njenom vlasništvu ili su od nje osnovane.

(2) Vlada Republike Hrvatske će na svaki način, a naročito planiranjem i izgradnjom infrastrukture, podržavati razvoj izgradnje golf igrališta.

### **Članak 14.**

Uredbu iz članka 13. ovoga Zakona Vlada Republike Hrvatske donijet će u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## **Članak 15.**

Odredbe članka 10. ovoga Zakona primjenjuju se, po zahtjevu stranke, i u postupcima izvlaštenja koji su započeti prije stupanja na snagu ovoga Zakona, ako još nije doneseno pravomoćno rješenje o izvlaštenju.

## **Članak 16.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

## **O B R A Z L O Ź E N J E**

### **Uz članak 1.**

Ovim člankom propisan je predmet ovoga Zakona. Ovim člankom također je propisano da je gradnja golf igrališta od posebnog interesa za Republike Hrvatsku, a što uključuje i izdvajanje šume i šumskog zemljišta iz šumsko gospodarske osnove ukoliko se radi o izgradnji kvalitetne mediteranske i europske golf destinacije.

Dosadašnja iskustva su pokazala da veći broj planiranih golf igrališta neće biti moguće izgraditi bez provođenja postupka izvlaštenja. Naime, u zoni zahvata projekata u pravilu se nalazi zemljište u vlasništvu više vlasnika, te su uvijek moguće situacije da netko svoje nekretnine ili uopće ne želi prodati, ili ih želi prodati ali po neprihvatljivo visokoj cijeni. Stoga se smatra nužnim u takvim slučajevima nekretninu izvestiti, te je stoga potrebno prethodno utvrditi da je gradnja golf igrališta od interesa za Republiku Hrvatsku. Procedura utvrđivanja interesa je dugotrajna (prethodno mišljenje županijske skupštine, prethodna mišljenja dva odbora Hrvatskoga sabora, odluka Vlade Republike Hrvatske, objava u „Narodnim novinama“). S obzirom da je od samih početaka, dakle još od 1995. godine, Vlada Republike Hrvatske ocijenila Program razvitka golfa kao nužan, prioritetan i od važnosti za Republiku Hrvatsku, to se ovom odredbom navedenoj važnosti daje značaj zakonski utvrđenog interesa Republike Hrvatske. Navedenim rješenjem će se u velikoj mjeri skratiti vrijeme potrebno za provođenje postupka izvlaštenja. Isto se odnosi i na mogućnost izdvajanja šume i šumskog zemljišta iz šumsko gospodarske osnove pod uvjetom da se radi o izgradnji kvalitetne mediteranske i europske golf destinacije.

## **Uz članak 2.**

Ovim člankom propisano je što se smatra golf igralištem, određuje se minimalna površina golf igrališta, od kojih se sastavnih dijelova, odnosno građevina sastoji, odnosno što se smatra golf igralištem u užem smislu, a što golfom kao sastavnim dijelom golf igrališta, te koje se ugostiteljske turističke građevine i pod kojim uvjetima mogu graditi na golf igralištu.

## **Uz članak 3.**

Ovim se člankom definira golf igralište u užem smislu kao teren izgrađen i pripremljen za igranje golfa u skladu sa smjericama međunarodne krovne udruge igrača golfa, pa se navode neke od tih udruga kao što su PGA, IGH, Scottish, itd.. Također se propisuje da golf igralište u užem smislu mora imati najmanje 18 rupa te da ukupna njegova površine ne može biti manja od 85 ha. Radi sprječavanja preizgrađenosti golf igrališta člankom se propisuje i ograničenje dozvoljene gustoće izgrađenosti građevina iz članka 2. podstavka 2. Zakona, te je propisno da ista smije zauzimati do 25 % od ukupne tlocrtne površine na kojoj se planira izgradnja golf igrališta.

## **Uz članak 4.**

Ovim je člankom propisano da se na gradnju golf igrališta, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, primjenjuju propisi o prostornom uređenju i gradnji.

## **Uz članak 5.**

Ovim je člankom propisano da se pri izdavanju lokacijske dozvole za izgradnju golf igrališta u užem smislu mora utvrditi obuhvat zahvata u prostoru. Naime, izgradnjom golf igrališta se u pravilu trajno određuje ili mijenja stanje u prostoru, pa je potrebno da se dokumentom prostornog uređenja golf igralište u užem smislu utvrdi kao cjelina koja se namjerava prostorno urediti.

## **Uz članak 6.**

Ovim se člankom propisuju što se sve u postupku izdavanja akata na temelju kojih se može graditi golf igralište smatra dokazom da investitor ima pravo graditi.

## **Uz članak 7.**

Ovim je člankom dana mogućnost etažiranja ugostiteljsko turističkih građevina za smještaj, osim hotela, koji se smatraju sastavnim dijelovima golf igrališta u smislu članka 2. podstavka 2. prijedloga Zakona, ali uz uvjet da se ne mijenja prostorno planska namjena takvih građevina. S obzirom na moguću prodaju etažiranih građevina propisana je daljnja obveza investitora, odnosno upravitelja golf igrališta osiguravanja održavanja zajedničkih dijelova u tim građevinama, kako bi isti mogli trajno ispunjavati propisane minimalne uvjete i uvjete za kategoriju objekta sukladno posebnom propisu. Nadalje, člankom je dana mogućnost vlasnicima posebnih dijelova ugostiteljsko turističkih građevina, opet radi trajnog

ispunjavanja propisanih minimalnih uvjeta i uvjete za kategoriju objekta sukladno posebnom propisu, da upravljanje tih nekretnina mogu povjeriti investitoru golf igrališta.

#### **Uz članak 8.**

Ovim je člankom propisano da se ako ovim Zakonom nije drukčije određeno, na postupak izvlaštenja nekretnina radi građenja golf igrališta primjenjuju posebni propisi o izvlaštenju.

#### **Uz članak 9.**

Ovim je člankom propisano u kojem slučaju se u smislu posebnih propisa o izvlaštenju primjenjuje odredba članka 4. ovoga Zakona, pa je tako ovim člankom propisano da će to biti u slučaju ako površina zemljišta kojeg treba izvlastiti ne prelazi 20% ukupne površine golf igrališta. Članak propisuje da se ta površina zemljišta kojeg treba izvlastiti utvrđuje na temelju parcelacijskog elaborata ovjerenog sukladno posebnim propisima. S obzirom na odredbe posebnih propisa kojima su uređene šume i šumsko zemljište, članak propisuje da se u ograničenja navedenih površine ne uračunavaju površine šuma i/ili šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

#### **Uz članak 10.**

Ovim se člankom propisuje mogućnost i uvjeti pod kojima korisnik izvlaštenja može stupiti u posjed nekretnina koje se izvlašćuju i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Tako se propisuje da korisnik izvlaštenja mora podnijeti zahtjev za stupanjem u posjed nadležnom tijelu državne uprave u smislu posebnih propisa o izvlaštenju, a da će mu isto biti odobreno ako podnese dokaz da je prijašnjem vlasniku isplaćena naknada sukladno posebnim propisima o izvlaštenju, odnosno da mu je navedena naknada stavljena na raspolaganje. Člankom je propisano i da o stupanju u posjed izvlaštenih nekretnina nadležno tijelo donosi rješenje, te da žalba protiv tog rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

#### **Uz članak 11.**

Ovim je člankom propisana obveza Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba koje su u njihovom vlasništvu ili su od njih osnovane, da na zahtjev investitora koji je vlasnik zemljišta, po tržišnoj cijeni prodaju bez provedbe javnog natječaja dio zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice na kojoj je u skladu s detaljnim planom uređenja planirana izgradnja građevina iz članka 2. podstavka 2. prijedloga Zakona, ako taj dio ne prelazi 30% površine planirane građevne čestice.

#### **Uz članak 12.**

Ovim se člankom uređuju imovinsko pravni odnosi na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske kao i pravnih osoba koji su u vlasništvu Republike Hrvatske ili su od nje osnovane,

na kojima je dokumentima prostornog uređenja predviđena izgradnja golf igrališta u užem smislu na način da se predlaže da se ti odnosi rješavaju u pravilu osnivanjem prava građenja odnosno pravom služnosti, uključujući i pravo služnosti na šumi i/ili šumskom zemljištu, ukoliko to nije drugačije propisano ovim Zakonom.

#### **Uz članak 13.**

Ovim člankom daje se ovlaštenje Vladi Republike Hrvatske da donese akt kojim se uređuju minimalni standardi, sadržaji i uvjeti za golf igralište u skladu sa smjernicama iz članka 3. stavka 1. ovoga Zakona, te mjere, kriteriji, nositelji, način utvrđivanja tržišne cijene, pravo građenja, rokovi, postupak, način kontrole i druga važna pitanja koja se odnose na realizaciju projekata izgradnje i gospodarskog korištenja golf igrališta na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, te pravnih osoba koje su u njenom vlasništvu ili su od nje osnovane. Člankom jer također propisano da će Vlada Republike Hrvatske na svaki način, a naročito planiranjem i izgradnjom infrastrukture, podržavati razvoj izgradnje golf igrališta.

#### **Uz članak 14.**

Ovim člankom određen je rok za donošenje Uredbe Vlade Republike Hrvatske iz članka 13. ovoga Zakona.

#### **Uz članak 15.**

Ovim se člankom određuje primjena ovoga Zakona u postupcima po zahtjevu stranke odobravanja stupanja u posjed nekretnina koje se izvlašćuju i prije pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, koji su započeti prije stupanja na snagu ovoga Zakona, pod uvjetom da nije doneseno pravomoćno rješenje o izvlaštenju.

#### **Uz članak 16.**

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ovoga Zakona.