

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

Potpredsjednik Vlade i ministar Branko Bačić

Slavonski Brod, 14. lipnja 2023.



Trenutno važeći zakon iz 2018. godine definira „državnu imovinu“ i nadležna tijela za upravljanje

- **dionice i udjele u trgovačkim društvima** čiji je imatelj RH, HZMO te Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka ako ih je stekla u postupku sanacije i privatizacije banaka – na upravljanju MPGI/CERP
- **nekretnine:** građevinsko zemljište i građevine, stanove i poslovne prostore na kojima je uspostavljeno vlasništvo RH – na upravljanju MPGI/DN
- **zemljište** na kojem se nalazi **kamp** – na upravljanju MPGI
- **planinarski dom** – na upravljanju MPGI
- **pokretnine** – na upravljanju MPGI

Aktivacija državne imovine u 2023.

U 2023. godini

- sklopljeno je:

57 ugovora

- o raspolaganju nekretninama

9,59 milijuna eura

- ukupan prihod od upravljanja i raspolaganja nekretninama

- darovano je:

6,04 milijuna eura

- procijenjena tržišna vrijednost darovanih nekretnina u svrhu ostvarenja projekta od javnog ili socijalnog interesa

4,92 milijuna eura

- najveće pojedinačno darovanje odnosi se na zemljište darovano Gradu Bakru u svrhu osnivanja Poduzetničke zone



Postojeće stanje – otežano učinkovito upravljanje

- **47.552 aktivnih predmeta** koje je potrebno riješiti
 - **godišnje** se zaprima dodatnih **10.000 novih predmeta**
- **nedovoljan broj službenika**, osobito inženjera i pravnika
 - trenutno je zaposleno **64 službenika** no bilježi se **kontinuirani odljev** i **otežano zapošljavanje** novih službenika
- **dugotrajni postupci rješavanja** zbog kompliciranih postupaka raspolaganja
- **ne postoji** adekvatan jedinstveni registar državne imovine koji je predmet uređenja ovog Zakona



Podijeljen djelokrug nadležnosti

- izmjenama **Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave** iz veljače 2023. podijeljen je djelokrug nadležnosti u upravljanju državnom imovinom



Upravljanje državnom imovinom

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Ministarstvo financija



Podijeljen djelokrug nadležnosti

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

Ministarstvo financija

Djelokrug nadležnosti

Poslovi upravljanja nekretninama i pokretninama

Poslovi upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, dionicama i poslovnim udjelima



Provedba reforme kroz NPOO

- **Optimizacija upravljanja nekretninama** kroz **funkcionalnu i financijsku decentralizaciju upravljanja** državnom imovinom prema:
 - županijama
 - gradovima sjedištima županija
 - velikim gradovima s preko 35 000 stanovnika
 - trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.
 - javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode
- **Uspostava informacijskog sustava za upravljanje i raspolaganje nekretninama** koji će koristiti sva tijela zadužena za upravljanje nekretninama i pokretninama u državnom vlasništvu

Novine koje proizlaze iz novog prijedloga zakona

Poslovi upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu povjeravaju se **županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima, društvu Državne nekretnine d.o.o. i javnim ustanovama** (za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode) **za:**

- podnošenje zahtjeva u postupcima **izrade prostornih planova, suglasnosti** u postupku ishoda akata prostornog uređenja i gradnje, **etažnih elaborata, geodetskih elaborata...**
- **investicijsko i tekuće održavanje** nekretnina
- **radi ostvarenja mjera i ciljeva** planiranih u aktima strateškog planiranja
- **raspolaganje nekretninama uz prethodnu suglasnost** Ministarstva sklapanjem pravnih poslova u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, darovanja te osnivanja prava građenja, u korist fizičke ili pravne osobe
- **raspolaganje nekretninama bez prethodne suglasnosti** Ministarstva sklapanjem pravnih poslova u svrhu osnivanja prava služnosti, davanja u zakup ili najam nekretnina u vlasništvu RH, u korist fizičke ili pravne osobe
- **preuzimanje svih vlasničkih obveza** za nekretnine

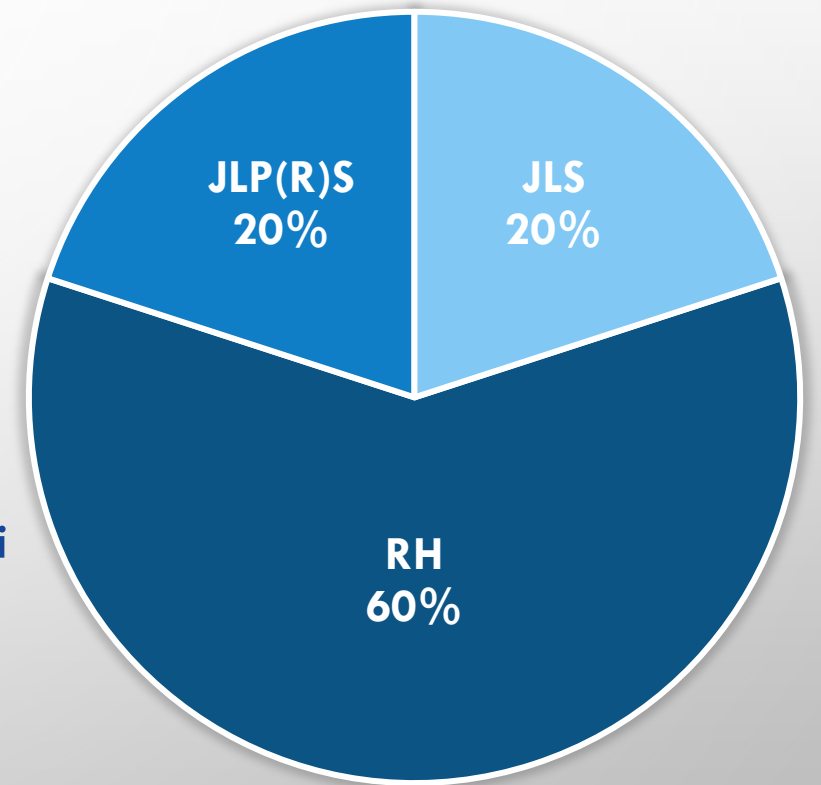


Neizgrađeno građevinsko zemljište i građevine

- poslovi upravljanja povjeravaju se županijama, gradovima sjedištima županija i velikim gradovima
- odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade:
 - do **130.000,00 eura** donose župani/gradonačelnici
 - od **130.000,01 eura do 1.000.000,00 eura** donose županijske skupštine/gradska vijeća
 - od **1.000.000,01 eura do 1.500.000,00 eura** donosi ministar nadležan za državnu imovinu
 - od **1.500.000,01 eura na više** donosi Vlada Republike Hrvatske
- prihodi od raspolaganja nekretninama, dijelit će se na način da:
 - **60%** pripada RH
 - **20%** pripada JLP(R)S na čijem području se nekretnina nalazi
 - **20%** pripada JLS na čijem području se nekretnina nalazi

Prihodi od nefinancijske imovine 2018-2023

- **ukupno 155,32 milijuna eura**
 - prosječno godišnje **31,06 milijuna eura**
- prihodi od raspolaganja nekretninama, dijelit će se na način da:
 - **60%** pripada RH
 - **20%** pripada JLP(R)S na čijem području se nekretnina nalazi (prosječno godišnje **6,21 milijuna eura**)
 - **20%** pripada JLS na čijem području se nekretnina nalazi (prosječno godišnje **6,21 milijuna eura**)



Stanovi, poslovni prostori i rezidencijalni objekti

- poslovi upravljanja povjeravaju se trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.
- odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade:
 - do **1.000.000,00 eura** donosi trgovačko društvu Državne nekretnine d.o.o.
 - od **1.000.000,01 eura do 1.500.000,00 eura** donosi ministar nadležan za poslove državne imovine
 - od **1.500.000,01 eura na više** donosi Vlada Republike Hrvatske
- sredstva ostvarena od zakupa i najma nekretnina prihod su društva Državne nekretnine d.o.o.
- prihodi od drugih oblika raspolaganja nekretninama dijelit će se na način da:
 - **90%** pripada RH
 - **10 %** pripada trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.

Planinarski domovi

- **na području** nacionalnog parka ili parka prirode – poslovi upravljanja povjeravaju se **javnoj ustanovi** za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode
- **izvan područja** nacionalnog parka ili parka prirode – poslovi upravljanja povjeravaju se **Županiji**
- planinarskim domovima raspolaže se davanjem u zakup, a odluku o pokretanju postupka tog raspolaganja i odluku o davanju nekretnina u zakup ukoliko je ukupni iznos procijenjene naknade za zakup:
 - do **1.000.000,00 eura** donosi javna ustanova/Županija
 - od **1.000.000,01 eura** do **1.500.000,00 eura** donosi ministar nadležan za poslove državne imovine
 - od **1.500.000,01 eura na više** donosi Vlada Republike Hrvatske
- sredstva ostvarena od zakupa prihod su tijela koja izvršavaju poslove upravljanja planinarskim domovima

Fizičke i pravne osobe podnose zahtjeve:

- za **stanove i poslovne prostore** u državnom vlasništvu – trgovačkom društvu **Državne nekretnine d.o.o.**
- za **građevinsko zemljište i građevine** u državnom vlasništvu – **Županiji, Gradu** – sjedištu županije ili velikom gradu, a prema mjestu gdje se nekretnina nalazi
- za **kampove** - **Ministarstvu**
- za **planinarske domove**:
 - na području nacionalnog parka ili parka prirode – **javnoj ustanovi** za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom Prirode
 - izvan područja nacionalnog parka ili parka prirode – **Županiji**

Novine koje proizlaze iz novog prijedloga zakona

Jedinice lokalne samouprave (uključujući i gradove – sjedišta županija i velike gradove) i **pravne osobe u njihovom vlasništvu** podnose zahtjeve Županiji na čijem se području nalazi nekretnina.

- za nekretnine procijenjene vrijednosti ili ukupne naknade u iznosu:
 - **do 1.000.000 eura** - o zahtjevu odlučuju **Županije**
 - **od 1.000.000 eura do 1.500.000 eura** odlučuje **Ministarstvo** (ministar nadležan za poslove državne imovine),
 - **više od 1.500.000 eura** - odlučuje **Vlada RH**



Novine koje proizlaze iz novog prijedloga zakona

Županije i pravne osobe u njihovom vlasništvu podnose zahtjeve **Ministarstvu**.

- za nekretnine procijenjene vrijednosti ili ukupne naknade u iznosu:
 - **do 1.500.000 eura** - o zahtjevu odlučuje **Ministarstvo**
 - **više od 1.500.000 eura** - odlučuje **Vlada RH**

Za raspolaganja sklapanjem pravnih poslova u svrhu prodaje, darovanja, razvrgnuća suvlasničke zajednice i osnivanja prava građenja na nekretninama u vlasništvu RH nadležna tijela županija, gradova sjedišta županija i velikih gradova te društvo Državne nekretnine d.o.o. moraju pribaviti prethodnu suglasnost Ministarstva.



Ministarstvo će biti nadležno za upravljanje i raspolaganje nekretninama

- **kampovima**
- koje će odlukom Vlade RH biti proglašene **nekretninama od strateškog značaja**
- koje su pod **posebnim načinom upravljanja („sukcesijska imovina“)**
- koje su **neprocijenjeno građevinsko zemljište**
- na kojima će se **osnivati pravo građenja ili pravo služnosti**, bez provođenja javnog natječaja, u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupku javnog natječaja za dodjelu energetske odobrenja provedenog od strane drugog nadležnog tijela
- u kojima su **smještena i u koje će se smještati tijela JLP(R)S ili ustanove** čiji je osnivač JLP(R)S

Ministarstvo će biti nadležno za upravljanje i raspolaganje nekretninama

- u kojima su **smještena i u koje će se smještati tijela državne uprave**, korisnici državnog proračuna, pravne osobe s javnim ovlastima, trgovačka društva u isključivom ili pretežitom vlasništvu RH, druge pravne osobe čiji je osnivač RH, parlamentarne političke stranke i nezavisni saborski zastupnici, a za potrebe obavljanja poslova iz njihova djelokruga
- na kojima je prostornim planom predviđena izgradnja **igrališta za golf, hotela, hotelskih kompleksa, kampa i drugih sportskih građevina** i drugih sličnih objekata komercijalne naravi
- koje će biti **predmet zamjene**
- Ministarstvo će provoditi i postupke **stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist RH**

Novine koje proizlaze iz novog prijedloga zakona

- **institut izdavanja tabularne izjave** – omogućuje se kontinuirano podnošenje zahtjeva (bez roka) od strane JLP(R)S ili ustanove za objekte javne namjene (škole, domove zdravlja, bolnice, parkove, trgove, sportske građevine, zelene površine i parkirališta...)



- **izrađen je prijedlog zakona za koji su prikupljena međuresorna mišljenja**
- **objava javnog savjetovanja s zainteresiranom javnošću, lipanj-srpanj 2023.**
- **upućivanje u proceduru donošenja, srpanj 2023.**
- **usvajanje Zakona u Hrvatskom saboru (I. čitanje), rujan 2023.**
- **izrada konačnog prijedloga zakona i upućivanje u saborsku proceduru (II. čitanje), listopad 2023.**
- **usvajanje Zakona u Hrvatskom saboru (II. čitanje), listopad –studeni 2023.**
- **puna primjena zakona – 1.1.2024.**



Hvala na pažnji!

