

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u državnom vlasništvu

Potpredsjednik Vlade i ministar
Branko Bačić

Zagreb, 15. studenog 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:

282 ugovora - o raspolaganju nekretninama

19,83 milijuna eura - ukupan prihod od upravljanja i raspolaganja nekretninama

- darovano je:

6,82 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

4,22 milijuna eura – drugo najveće pojedinačno darovanje je zemljište u Velikoj Gorici darovano HNS-u za izgradnju nogometnog kampa



Postojeće stanje – otežano učinkovito upravljanje

- **47.568 aktivnih predmeta** koje je potrebno riješiti
 - **godišnje** se zaprima dodatnih **12.000 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

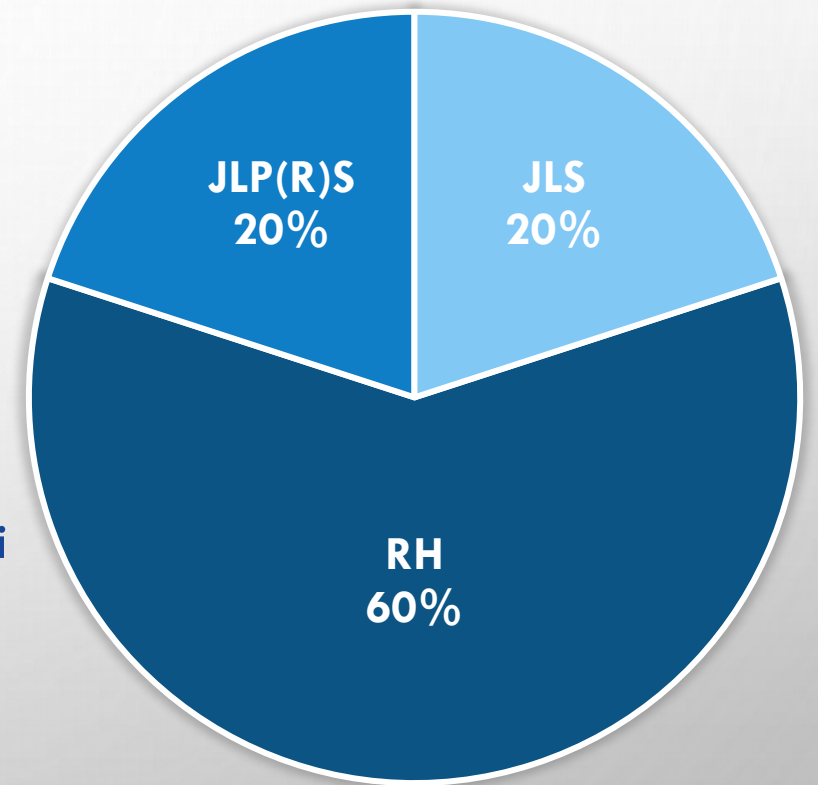
- **Optimizacija upravljanja nekretninama kroz funkcionalnu i financijsku decentralizaciju upravljanja** državnom imovinom prema:
 - županijama
 - gradovima sjedištima županija
 - velikim gradovima s preko 35 000 stanovnika
 - trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.
 - javnim ustanovama za upravljanje 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

Građevinsko zemljište i građevine

- jedan dio nekretnina (**vrijednosti do 1 milijun eura**) prelazi na upravljanje županijama, gradovima središtima 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

- upravljanje se povjerava 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 objekti (planinarski domovi, planinarske kuće i skloništa)

- **na području** nacionalnog parka ili parka prirode - upravljanje se povjerava **javnoj ustanovi** za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode
- **izvan područja** nacionalnog parka ili parka prirode - upravljanje se povjerava **Ministarstvu**
- **Javne ustanove i Ministarstvo sklapaju ugovore o korištenju i održavanju** planinarskih skloništa, kuća i djela planinarskog doma koji služi za smještaj planinarima **bez naknade i na neodređeno vrijeme**
- Dio planinarskih domova **za pružanje ugostiteljskih usluga** **Javne ustanove i Ministarstvo** dati će u **zakup putem javnog natječaja**, dok će **postojećim zakupoprincipima** biti sklopljeni **ugovori o zakupu** pod uvjetima propisanim odlukom ministra
- sredstva ostvarena od zakupa prihod su tijela koja izvršavaju poslove upravljanja planinarskim domovima

Novine koje proizlaze iz novog prijedloga zakona

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 objekte**:
 - na području nacionalnog parka ili parka prirode – **javnoj ustanovi** za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom Prirode
 - izvan područja nacionalnog parka ili parka prirode – **Ministarstvu**



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**



Novine koje proizlaze iz novog prijedloga zakona

Ministarstvo će biti nadležno za upravljanje i raspolaganje nekretninama

- koje će odlukom Vlade RH biti proglašene **nekretninama od strateškog značaja**
- koje su pod **posebnim načinom upravljanja** (sukcesijska imovina i bivša tzv. sindikalna imovina)
- koje su **neprocijenjeno građevinsko zemljište**
- kojima će se **raspolagati osnivanjem osobne služnosti prava uporabe** u korist organizacija civilnog društva
- koje će se **dati u zakup organizacijama civilnog društva**
- 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
- **planinarskim objektima izvan nacionalnih parkova i parkova prirode** koji su vlasništvu RH



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
- koje su **kamp** ili na kojima je prostornim planom predviđena izgradnja **igrališta za golf, hotela, hotelskih kompleksa, kampa i drugih sportsko-rekreacijskih igrališta** na otvorenom s pratećim zgradama 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**

U odnosu na važeći Zakon, novim prijedlogom propisuje se dodatno

- donošenje odluke Vlade RH kojom će se odrediti **nekretnine od strateškog značaja** za Republiku Hrvatsku
- **raspolaganje nekretninama bez naknade** (osnivanje prava osobne služnosti) u korist:
 - organizacija civilnog društva (udruge, savezi, zaklade, fundacije...)

na prijedlog resornih ministarstava, radi ostvarenja projekata od općeg javnog ili socijalnog interesa

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, sportsko-rekreacijske objekte...)



Hvala na pažnji!

