

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u državnom vlasništvu

Potpredsjednik Vlade i ministar
Branko Bačić

15. Susret gradonačelnika i poduzetnika

Poreč, 24. studenog 2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo prostornoga uređenja,
graditeljstva i državne imovine

mpgi.gov.hr

- 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

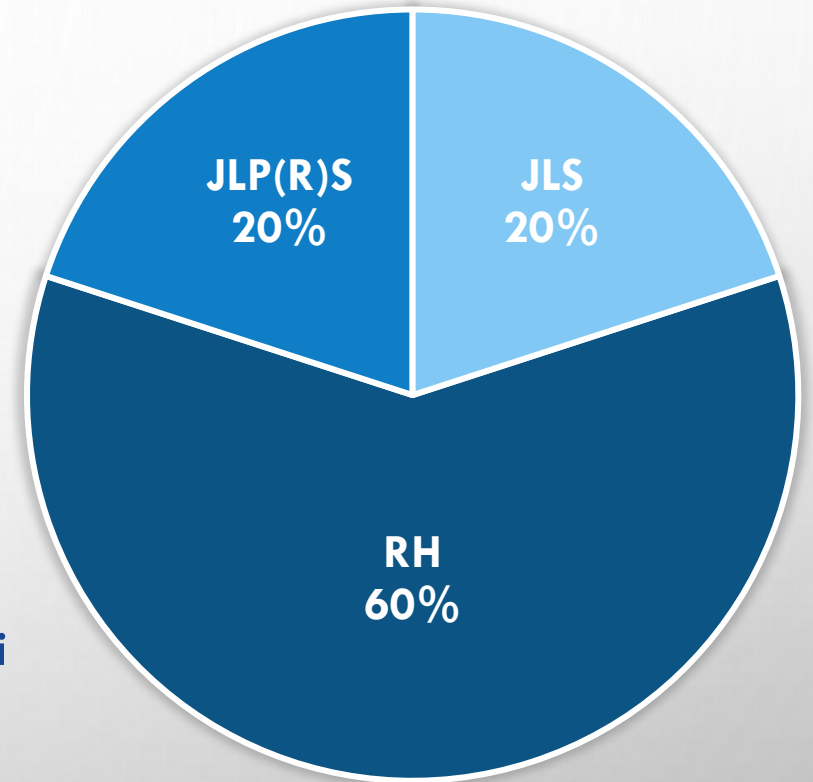
- **Optimizacija upravljanja nekretninama kroz funkcionalnu i financijsku decentralizaciju upravljanja** državnom imovinom prema:
 - županijama
 - gradovima sjedištima županija
 - velikim gradovima s preko 35 000 stanovnika
 - trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o.
 - javnim ustanovama za upravljanje 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 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
 - **20%** pripada JLS na čijem području se nekretnina nalazi



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.

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 i neprocijenjeno građevinsko zemljište, nekretnine od strateškog značaja za RH, za zakup u korist organizacija civilnog društva** - **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)
- 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 **smještene 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
- za koje se izdaju **tabularne isprave**
- 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

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...)



Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine izradilo je:

- Prijedlog uredbe o određivanju početnog iznosa jedinične cijene zakupnine za **turističko zemljište u kampu**, načinu obračuna zakupnine i drugih naknada te obveznom sadržaju ugovora o zakupu
- Prijedlog uredbe 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 € /m²** (od 1,26 € do maksimalno 2,00 € /m² godišnje, ovisno o lokaciji i kategoriji kampa)
- cijena za hotele i turistička naselja - od **1,00 €** do maksimalno **1,70 € /m²** godišnje (u priobalju i Gradu Zagrebu), a ostalo od 0,13 € do 1,00 € /m² (ovisi o odluci JLS)

▪ Razdoblje **nakon 1. siječnja 2024. godine**

- početna cijena u kampovima - **2,00 €** (od 1,26 € do maksimalno 2,00 € /m² godišnje, ovisno o lokaciji i kategoriji kampa)
- cijena za hotele i turistička naselja – od **1,50 €** do maksimalno **3,00 € /m²** godišnje (u priobalju i Gradu Zagrebu), a ostalo od **0,20 €** do **1,00 € /m²** (ovisi o odluci JLS)

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



Uredbe za zakup turističkih zemljišta - kampovi

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



Uredbe za zakup turističkih zemljišta - kampovi

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 15.000.000,00 € godišnje	



Kamp Vranjica Belvedere, Trogir



Uredbe za zakup turističkih zemljišta - hoteli i turistička naselja

Zakupnina - godišnje	Lokacija
od 1,50 € do 3,00 €/m ²	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 ²	ostali dijelovi RH

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



Uredbe za zakup turističkih zemljišta - hoteli 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



Rovinj



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



Hvala na pažnji!

<https://mpgi.gov.hr/>

