



HRVATSKI SABOR

Odbor za gospodarstvo

Klasa: 022-02/23-01/113

Ur. broj: 6521-6-23-

Zagreb, 14. studenoga 2023.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

**Predmet: Prijedlog zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, P.Z.E. 582
- izvješće s rasprave**

Odbor za gospodarstvo Hrvatskoga sabora je na 74. sjednici održanoj 14. studenoga 2023. godine razmotrio Prijedlog zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, P.Z.E. 582 (u daljnjem tekstu: Prijedlog zakona), koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 9. studenoga 2023. godine.

Odbor za gospodarstvo je na temelju članka 75. Poslovnika Hrvatskoga sabora raspravio predloženi akt u svojstvu matičnoga radnog tijela.

U uvodnom izlaganju predstavnica predlagatelja istaknula je da je Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.), stupio na snagu 14. lipnja 2018. godine, a 2020. godine Ministarstvo državne imovine prestalo je s radom te je poslove iz njegovog djelokruga preuzelo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, sukladno odredbama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 85/20.).

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), kao i ranije Ministarstvo državne imovine, od stupanja na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom provodilo je analizu njegove provedbe.

Pokazalo se da dosadašnji pravni okvir uspostavljen važećim Zakonom o upravljanju državnom imovinom nije ostvario potrebnu učinkovitost upravljanja portfeljem nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, koja je trenutno niska i nezadovoljavajuća zbog kompliciranih postupaka raspolaganja, neadekvatne interne baze podataka, velikog broja aktivnih predmeta te nerazvijenog sustava za podatkovno i programsko upravljanje portfeljem nekretnina.

U međuvremenu je donesen Zakon o izmjenama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 21/23.), kojim je došlo do izmjene u nadležnosti u odnosu na pojedine oblike državne imovine definirane člankom 3. stavkom 1. Zakona o upravljanju državnom imovinom, i to u odnosu na dionice i poslovne udjele te osnivačka prava u pravnim osobama od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, na način da su poslovi u odnosu na tu državnu imovinu stavljeni u nadležnost ministarstva nadležnog za financije, dok je državna imovina u obliku nekretnina i pokretnina ostala u nadležnosti Ministarstva.

Ovim Prijedlogom zakon cilj je postići optimizaciju upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu i to kroz decentralizaciju upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike

Hrvatske prema županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima s preko 35.000 stanovnika (prema zadnjem popisu stanovništva to su gradovi: Vinkovci, Kaštela, Velika Gorica i Pula pored ostalih velikih gradova, a koji su ujedno i sjedišta županija), društvu Državne nekretnine d.o.o. i javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode, a koja tijela će uz Ministarstvo upravljati u ime Republike Hrvatske nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Decentralizacijom upravljanja državnom imovinom omogućit će se brže i učinkovitije rješavanje imovinskopravnih odnosa na državnim nekretninama u svrhu realizacije infrastrukturnih i razvojnih projekata na području cijele Republike Hrvatske, a sve u cilju povećanja investicijskog potencijala i realizacije investicijskih projekata.

Županijama, gradovima sjedištima županija i velikim gradovima povjeravaju se poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovnu uporabu te građevine, a koje se nalaze na njihovom području utvrđenom Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj.

Što se tiče donošenja odluka o raspolaganju, župani ili gradonačelnici ovlašteni su donijeti odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 130.000,00 eura, a ako procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade iznosi više od 130.000,00 eura, a do iznosa od 1.000.000,00 eura, odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninama donosi županijska skupština, odnosno gradsko vijeće. Kada se utvrdi da procijenjena vrijednost nekretnine ili ukupni iznos procijenjene naknade prelazi iznos od 1.000.000,00 eura, postupak će nastaviti Ministarstvo te odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade viši od 1.000.000,00 eura, a do iznosa od 1.500.000,00 eura donosi ministar nadležan za poslove državne imovine, dok Vlada Republike Hrvatske odlučuje o raspolaganju nekretninama čija procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade prelazi iznos od 1.500.000,00 eura.

Raspodjela prihoda od sredstva za obavljanje povjerenih poslova upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem i građevinama sa zemljištem nužnim za redovnu uporabu te građevine propisuje se na način da 60% pripada Republici Hrvatskoj, 20% pripada županiji prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, a 20% pripada jedinici lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi, neovisno o tome koje je tijelo donijelo odluku o raspolaganju nekretninom.

Kad govorimo o stanovima, poslovnim prostorima te rezidencijalnim objektima, poslovi upravljanja povjeravaju se društvu Državne nekretnine d.o.o.

Društvo Državne nekretnine d.o.o. ovlašteno je donositi odluke o pokretanju postupka raspolaganja i odluke o raspolaganju nekretnina čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 1.000.000,00 eura. Kada se utvrdi da procijenjena vrijednost nekretnine ili ukupni iznos procijenjene naknade prelazi iznos od 1.000.000,00 eura, nekretninom će dalje raspolagati Ministarstvo te odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade viši od 1.000.000,00 eura, a do iznosa od 1.500.000,00 eura donosi ministar nadležan za poslove državne imovine, dok Vlada Republike Hrvatske odlučuje o raspolaganju nekretninama čija procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade prelazi iznos od 1.500.000,00 eura.

Sredstva za obavljanje povjerenih poslova upravljanja stanovima, poslovnim prostorima i drugim posebnim dijelovima nekretnina osiguravaju se na način da društvu Državne nekretnine d.o.o. pripadaju prihodi od zakupa i najma tih nekretnina te prihodi od uporabe službenih stanova i rezidencijalnih objekata, a prihodi od drugih oblika raspolaganja (prodaja, razvrnuće) tim nekretninama se dijele na način da Republici Hrvatskoj pripada 90%, a društvu

Državne nekretnine d.o.o. pripada 10% ostvarenih prihoda, neovisno o tome koje je tijelo donijelo odluku o raspolaganju nekretninom.

Nadalje, uređuje se upravljanje planinarskim objektima u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje čine planinarski domovi, kuće i skloništa s pripadajućim zemljištem koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađene na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalaze li se u građevinskom području, na poljoprivrednom zemljištu te šumi ili šumskom zemljištu, ako u postupku pretvorbe društvenog vlasništva ili po posebnim propisima vlasništvo nisu stekle druge osobe, a posebno se definiraju i planinarski domovi, planinarske kuće i planinarska skloništa.

Dakle, Prijedlogom zakona se uređuje samo raspolaganje planinarskim objektima kojima je stvarni vlasnik Republika Hrvatska, ali ne i planinarskim objektima kojima je vlasnik udruga kao pravna slijednica bivše društvene organizacije koja je imala pravo raspolaganja i korištenja kao stvarno pravo na planinarskim objektima.

Zakonom se javnim ustanovama koje upravljaju nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja planinarskim objektima koji se nalaze na području nacionalnog parka ili parka prirode, budući da je tim javnim ustanovama povjereno upravljanje zaštićenim područjima sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita prirode, dok će planinarskim objektima koji se nalaze izvan zaštićenih područja upravljati Ministarstvo.

Imajući u vidu činjenicu da su planinarski objekti dio javne planinarske infrastrukture koju su uglavnom gradili Hrvatski planinarski savez i planinarske udruge članice Hrvatskog planinarskog saveza, koji i danas koriste i održavaju većinu planinarskih objekata, nadležna tijela će s Hrvatskim planinarskim savezom, odnosno planinarskom udrugom članicom Hrvatskog planinarskog saveza koja na dan stupanja na snagu Zakona koristi planinarsko sklonište, planinarsku kuću, planinarski dom ili dio planinarskog doma koji služi za pružanje usluga smještaja i prenočišta planinarima i drugim osobama sklopiti ugovor o korištenju i održavanju tih planinarskih objekata, bez naknade, na neodređeno vrijeme.

Dijelom planinarskog doma koji je isključivo namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga prehrane, pića i napitaka nadležna tijela raspolagat će davanjem u zakup putem javnog natječaja, a iznimno će se ugovor o zakupu sklopiti neposredno sa sadašnjim zakupnikom, odnosno s neposrednim korisnikom koji na dan stupanja na snagu Zakona obavljaju ugostiteljsku djelatnost u tim planinarskim objektima, a visina zakupnine i uvjeti davanja u zakup propisat će se odlukom ministra nadležnog za upravljanje državnom imovinom.

Sredstva ostvarena od zakupa planinarskih domova prihod su javnih ustanova koje njima upravljaju, odnosno državnog proračuna Republike Hrvatske kada su predmet zakupa planinarski domovi kojima upravlja Ministarstvo.

Sukladno predloženim odredbama Ministarstvo je nadležno za upravljanje zemljištem na kojem se nalazi kamp i nekretninama koje su neprocijenjeno građevinsko zemljište, nekretninama pod posebnim načinom upravljanja i nekretninama koje se odlukom Vlade Republike Hrvatske utvrde nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, a sredstva od raspolaganja tom imovinom prihod su državnog proračuna.

Ministarstvo će upravljati nekretninama u kojima su smještena tijela državne uprave i drugi korisnici državnog proračuna, tijela jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ustanove čiji je osnivač jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Ovim Prijedlogom zakona se također propisuje mogućnost osnivanja osobne služnosti prava uporabe bez naknade, a na prijedlog resornog ministarstva, na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a u korist organizacija civilnog društva koje kumulativno ispunjavaju propisane uvjete, u svrhu ostvarenja projekata od općeg javnog ili socijalnog interesa.

Nadalje, uređuje se davanje u zakup nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske organizacijama civilnog društva, a što je ranije bilo uređeno odlukama ministra nadležnog za upravljanje državnom imovinom.

Pored navedenog, Ministarstvo upravlja nekretninama na kojima se osniva pravo građenja ili pravo služnosti bez provedbe javnog natječaja, a u svrhu izgradnje građevina za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, ako se navedene građevine grade na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske, i to u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupku javnog natječaja za dodjelu energetskeg odobrenja provedenog od strane drugog nadležnog tijela.

Ministarstvo provodi i postupke zamjene nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Također, Ministarstvo je nadležno za provedbu postupaka stjecanja nekretnina u korist Republike Hrvatske.

Uređuje se i upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te privremeno oduzetom imovinom, a kojima upravlja Ministarstvo.

U pogledu upravljanja privremeno oduzetom imovinom u kaznenom postupku propisuje se mogućnost prodaje te imovine pod određenim uvjetima, kako se ista ne bi morala skladištiti, odnosno kako ne bi gubila na vrijednosti, kao i mogućnost davanja na uporabu, u najam ili zakup.

Ministarstvo će provoditi koordinaciju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na druga tijela kojima se na temelju ovoga Prijedloga zakona povjeravaju poslovi upravljanja tom državnom imovinom.

Ministarstvo će uspostaviti i održavati interoperabilni informacijski sustav za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno Interni registar nekretnina (IRN) za potrebe provedbe ovoga Prijedloga zakona koji će u upravljanju nekretninama primjenjivati sva nadležna tijela kojima je na temelju ovoga Prijedloga zakona povjereno upravljanje, odnosno vršenje poslova upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Interni registar nekretnina, zajedno sa podsustavom eJavni natječaj, kao jedan od modula ISPU-a (Informacijskog sustava prostornoga uređenja*) predstavlja novi sustav za evidenciju i operativno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, putem kojeg će dionici u procesima upravljanja i raspolaganja nekretninama, temeljem odredbi novog Zakona, provoditi sve postupke upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Putem istog sustava svaka nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a koja po svom pojavnom obliku potpada pod odredbe novog Zakona, bit će, sukladno pravilima postavljenim u istom sustavu, evidentirana, obrađena te pripremljena za daljnje raspolaganje sukladno zakonskim odredbama.

Primarna zadaća uspostave ovog sustava jest evidencija i unapređenje poslovnih procesa vezanih za upravljanje i raspolaganje nekretninama, a što podrazumijeva podnošenje i obradu svih zahtjeva vezanih uz poslove upravljanja i raspolaganje nekretninama putem istog sustava, unapređenje komunikacije i razmjene podataka između dionika upravljanja te vanjskih korisnika sustava (stranke i druge osobe) kao i potpuno digitaliziranu provedbu javnih natječaja za raspolaganje nekretninama putem podmodula eJavni natječaj.

Zaključno je predstavnica predlagateljica istaknula da se ovakvim Prijedlogom zakona predviđaju željeni ciljevi optimizacije upravljanja i ubrzanje aktivacije neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske te daljnjeg smanjenja portfelja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, posebno kroz propisanu decentralizaciju upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i kroz uvođenje IRN sustava.

U raspravi je prokomentirano upravljanje imovinom kojom raspolaže Ministarstvo obrane (MORH), konkretno je naglasak stavljen na nekoliko hotela na atraktivnim lokacijama, i to u smislu da je nužna njihova obnova te bolja iskoristivost u skladu s namjenom.

Također, postavljeno je pitanje registra imovine (na koji način se ažurira) te je postavljeno pitanje upravljanja oduzetom imovinom tijekom kaznenih postupaka.

Predstavnica predlagatelja je odgovorila na sva pitanja u raspravi te navela da u Republici Hrvatskoj već duži niz godina postoji poludecentralizirani sustav upravljanja imovinom, što znači da tijela državne uprave, tj. ministarstva (MORH, MUP, Ministarstvo poljoprivrede, Ministarstvo kulture i dr.) samostalno upravljaju imovinom za koju su nadležni, dok Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine upravlja onom imovinom koju ta tijela "otpuste", proglašavaju neperspektivnom.

Što se tiče registra imovine, Ministarstvo vodi svoj interni registar, koji se kontinuirano dopunjuje i mijenja, budući se po raznim pravnim osnovama i postupcima raspolaže imovinom, (stjecanje, zakupi i sl.).

O oduzetoj imovini Ministarstvo brine te je daljnje raspolaganje ovisno o pravomoćnim sudskim odlukama.

Naglašeno je da je potrebno razmotriti na koji način bi se riješilo pitanje zemljišta, kojima upravlja Ministarstvo, a na kojima su kampovi i hoteli kojima upravljaju određena trgovačka društva, budući da investitorima nije cilj ulagati i davati dodanu vrijednost objektima i kompleksima, koji nisu vezani uz vlasništvo zemljišta na kojima egzistiraju. Dakle, smatra se da su takvi objekti, zakinuti za potencijalna daljnja ulaganja i podizanje njihove kvalitete.

Također, od više članova Odbora istaknut je prijedlog za poboljšanje zakonodavnog okvira na način da decentralizacija bude još ekstenzivnija, tj. da se poslovi upravljanja imovinom daju i onim jedinicama lokalne samouprave (nisu obuhvaćene ovim Prijedlogom zakona), a koja iskažu želju i imaju kadrovski kapacitet za takve poslove.

Nakon provedene rasprave Odbor je sa 7 (sedam) glasova "ZA" i 1 (jedan) glas „SUZDRŽAN“ odlučio predložiti Hrvatskom saboru sljedeće

ZAKLJUČKE

1. Prihvaća se Prijedlog zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske
2. Sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja izneseni u raspravi upućuju se predlagatelju radi izrade konačnog prijedloga zakona.

Za svog izvjestitelja na sjednici Hrvatskoga sabora Odbor je odredio Žarka Tušeka, predsjednika Odbora.

PREDSJEDNIK ODBORA

Žarko Tušek

