

**Klasa:** 022-03/13-14/08

**Urbroj:** 50301-09/09-13-3

**Zagreb,** 25. travnja 2013.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**Predmet:** Prijedlog strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine

Na temelju članka 9. stavka 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, br. 145/2010 i 70/2012), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila mr. sc. Nevena Mimicu, potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i Mladena Pejnovića, predstojnika Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

**PREDSJEDNIK**

Zoran Milanović

**PRIJEDLOG STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
IMOVINOM U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE  
ZA RAZDOBLJE OD 2013. DO 2017. GODINE**

# Sadržaj

<b>1. UVOD</b> .....	<b>5</b>
<b>2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR</b> .....	<b>10</b>
2.1. Zakoni i drugi propisi .....	10
2.2. Obuhvat oblika imovine .....	12
2.3. Postojeći model upravljanja imovinom Republike Hrvatske .....	14
2.4. Nadležna tijela i institucije .....	15
<b>3. ANALIZA STANJA IMOVINE U OBLIKU DIONICA I POSLOVNIH UDJELA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE</b> .....	<b>17</b>
3.1. Pretvorba i privatizacija društvenog vlasništva .....	17
3.2. Stanje portfelja udjela i/ili dionica u vlasništvu Republike Hrvatske .....	21
3.3. Neprocijenjena imovina .....	24
3.4. Postojeća prava na dodjelu dionica .....	24
3.5. Prodaja za emitirana prava .....	25
3.6. Tzv. bespravni popusti .....	27
3.7. Rezervirane dionice .....	28
<b>4. ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE</b> .....	<b>30</b>
4.1. Postojeći oblici nekretnina .....	31
4.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima .....	32
4.3. Nekretnine i lokalna i područna (regionalna) samouprava .....	39
4.4. Stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske .....	40
4.5. Rezidencijalni objekti i diplomatsko - konzularna predstavništva .....	42
4.6. Trajno i privremeno oduzeta imovina ostvarena kaznenim djelom i prekršajem .....	42
4.7. Građevinsko i poljoprivredno zemljište .....	43

4.8.	Stanje dokumentacije o nekretninama .....	44
4.9.	Povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine .....	45
4.10.	Neprocijenjene nekretnine u postupku pretvorbe i privatizacije .....	46
4.11.	Neprivatizirani dijelovi stambenog fonda .....	49
4.12.	Darovanje nekretnina .....	50
<b>5.</b>	<b>ANALIZA STANJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA OSTALOM IMOVINOM I KONCESIJAMA.....</b>	<b>51</b>
5.1.	Pomorsko dobro.....	51
5.2.	Mineralne sirovine .....	52
5.3.	Turističko zemljište .....	53
5.4.	Poljoprivredno zemljište .....	54
5.5.	Vode i vodne građevine .....	55
5.6.	Ostali oblici imovine .....	57
5.7.	Koncesije .....	57
<b>6.</b>	<b>REGULATORNA I UPRAVLJAČKA ULOGA DRŽAVE I TRGOVAČKA DRUŠTVA .....</b>	<b>60</b>
<b>7.</b>	<b>TRŽIŠNO NATJECANJE I IMOVINA REPUBLIKE HRVATSKE .....</b>	<b>62</b>
<b>8.</b>	<b>SMJERNICE U UPRAVLJANJU TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE .....</b>	<b>64</b>
8.1.	Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s modernom međunarodnom praksom .....	66
8.2.	Strateška trgovačka društva i pravne osobe s javnim ovlastima u kojima država sudjeluje u određivanju cijene proizvoda i usluga.....	67
8.3.	Trgovačka društva od razvojnog značenja u kojima Republika Hrvatska ima većinski udio .....	69
8.4.	Trgovačka društva čije dionice kotiraju na uređenom tržištu kapitala u kojima Republika Hrvatska ima ukupno vlasništvo manje od 50%.....	71
8.5.	Ostala trgovačka društva u portfelju Republike Hrvatske kojima će upravljati Agencija .....	71
8.6.	Trgovačka društva s poteškoćama u razvoju .....	76

<b>9. SMJERNICE U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE .....</b>	<b>76</b>
9.1. Nekretnine koje se ne mogu otuđivati .....	78
9.2. Zaštita interesa Republike Hrvatske u prostornom uređenju .....	79
9.3. Upravljanje poslovnim i stambenim fondom u vlasništvu Republike Hrvatske.....	80
9.4. Pribavljanje i korištenje poslovnih prostora i stanova za potrebe državne uprave ....	80
9.5. Bivše vojne nekretnine predane na upravljanje Agenciji .....	82
9.6. Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske.....	83
9.7. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.....	84
9.8. Rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.....	85
9.9. Amortizacija stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.....	87
<b>10. SMJERNICE U UPRAVLJANJU OSTALOM IMOVINOM .....</b>	<b>88</b>
10.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema.....	88
10.2. Obnovljivi izvori energije .....	90
<b>11. SMJERNICE U RJEŠAVANJU NASLJEĐENIH SPORNIH I POSEBNIH PITANJA .....</b>	<b>92</b>
11.1. Povrat nekretnina vjerskim zajednicama .....	92
11.2. Imovina iz sukcesije .....	93
11.3. Imovina u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koju sindikati zahtijevaju prijenos prava vlasništva .....	96
11.4. Zahtjevi imatelja prava.....	96
<b>12. SMJERNICE U USPOSTAVI DOKUMENTACIJSKOG SUSTAVA I DOSTUPNOSTI JAVNOSTI .....</b>	<b>97</b>
12.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine Republike Hrvatske .....	97
12.2. Nacionalna infrastruktura prostornih podataka .....	97
12.3. Uspostava katastra zgrada, razvoj e-servisa i povezivanje temeljnih registara u Republici Hrvatskoj .....	98

12.4. Uspostava geoinformacijskog sustava katastra vodova na cjelokupnom teritoriju Republike Hrvatske .....	98
12.5. Dokumenti prostornog uređenja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave .....	99
12.6. Dokumentacija o imovini lokalne i područne (regionalne) samouprave i njeno objavljivanje.....	99
<b>13. SMJERNICE U USPOSTAVI SREDIŠNJEGA REGISTRA IMOVINE U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE I OSTALIH REGISTRARA .....</b>	<b>100</b>
<b>14. SMJERNICE PREMA DRŽAVNOM KNJIGOVODSTVU I GLAVNOJ KNJIZI DRŽAVNE RIZNICE.....</b>	<b>102</b>
<b>15. SMJERNICE U PODRUČJU DRŽAVNE STATISTIKE .....</b>	<b>104</b>
<b>16. SMJERNICE ZA UNAPREĐENJE POSTOJEĆEG INSTITUCIONALNOG OKVIRA .....</b>	<b>104</b>
<b>17. ZAKLJUČAK I PRIKAZ SMJERNICA ZA OSTVARIVANJE PRIORITYETNIH CILJEVA U UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE .....</b>	<b>105</b>

**PRILOZI DOSTUPNI NA <http://www.duudi.hr/>:**

**I.) POVIJESNI PRIKAZ POPISA DRUŠTAVA OD POSEBNOG DRŽAVNOG INTERESA:**

- NN br. 140 od 11.10.2004.
- NN br. 160 od 18.11.2004.
- NN br. 174 od 10.12.2004.
- NN br. 132 od 4.11.2009.
- NN br. 144 od 22.12.2010

**II.) EVIDENCIJA DAROVANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU RH OD 1997. DO 2013.**

**III.) EVIDENCIJA POZAJMICA AUDIO DRUŠTVIMA S POTEŠKOĆAMA U POSLOVANJU**

**IV.) STANJE PORTFELJA DIONICA/UDJELA RH NA DAN 15/03/2013**

**V.) POPIS DIONICA DRUŠTAVA U VLASNIŠTVU RH ČIJI SU IMATELJI PRAVNE OSOBE ILI D.O.O.**

# 1. Uvod

Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske za razdoblje od četiri godine.

Strategija se izrađuje sukladno člancima 8. i 9. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 145/10 i 70/12), te članku 27. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave (NN 150/11 i 22/12). Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Taj se dokument objavljuje prvi put.

Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom Republike Hrvatske čija je održivost važna za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Istodobno, cilj je Strategije osigurati da imovina Republike Hrvatske bude u službi gospodarskog i rasta te zaštite nacionalnih interesa.

Upravljanje imovinom Republike Hrvatske podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Vlasništvo države osigurava kontrolu nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom, važnim trgovačkim društvima i drugim resursima u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro. Vlasništvo države je važan instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Republike Hrvatske.

Učinkovito upravljanje imovinom Republike Hrvatske potiče razvoj gospodarstva i značajno je za njegovu stabilnost, a istodobno doprinosi boljoj kvaliteti života svih građana. U ovoj Strategiji, upravljanje i raspolaganje imovinom Republike Hrvatske podrazumijeva i centralizaciju vlasništva i upravljanja, te decentralizaciju korištenja.

U prethodnim se razdobljima, upravljanje imovinom Republike Hrvatske uglavnom svodilo na pretvorbu trgovačkih društava u društvenom vlasništvu, privatizaciju, dodjelu koncesija, darovanja nekretnina lokalnoj samoupravi, a vrlo malo ili gotovo nikako nije uključivalo brigu i aktivnosti za sve ostale oblike imovine Republike Hrvatske. Stoga ovaj dokument pokušava obuhvatiti i druge pojavne oblike imovine Republike Hrvatske, posebno one koji s razvojem tehnologije imaju sve veće značenje. Uvažavajući gospodarske i razvojne interese države, odredit će se prema svakom pojedinom obliku imovine Republike Hrvatske. Određenje će se obaviti sukladno gospodarskim i razvojnim interesima Republike Hrvatske, posebno ocjenjujući, uz ostalo, i ekonomske koristi koje država može imati od korištenja imovine.

Procjena potencijala imovine Republike Hrvatske mora se zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja. To snimanje realnog stanja, kao i elementarno popisivanje imovine, nikada nije dosljedno i cjelovito napravljeno. Izrada evidencija imovine je početak, a ocjena njenog

razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je aktivnost koja će uključiti sve korisnike imovine Republike Hrvatske.

Predmetna Strategija pomoći će upravama trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske u njihovom poslovanju definiranjem obaveza i očekivanja države kao vlasnika, pri čemu se naglašava očekivani doprinos trgovačkih društava društvenom razvoju. Kao dioničar ili član, država će doprinositi dugoročnom rastu i razvoju trgovačkih društava u kojima ima dionice/udjele. Taj zahtjev traži aktivnu vlasničku politiku u kojoj su jasno definirana očekivanja naspram vlastitih društava, ali i obaveze države prema tim trgovačkim društvima.

Novi javni menadžment, odnosno upravljanje trgovačkim društvima, podrazumijeva odnos prema građanima Republike Hrvatske kao dioničarima u najširem smislu, te će donijeti velike promjene u načinu rukovođenju trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske.

U uvjetima stalnog rasta javne potrošnje i procesa globalizacije koji nameće prihvaćanje međunarodno priznatih standarda gospodarenja, pojavila se potreba reforme javnog sektora u smislu izgradnje novog sustava odgovornosti i prihvaćanja prakse mjerenja uspješnosti specifičnog poslovanja javnog sektora.

Zadatak koji država ima, a odnosi se na optimalnu opskrbu javnim dobrima, traži od državne financijske statistike i javnog sektora osiguranje potrebnih informacija koje bi bile temelj za donošenje dugoročnih odluka i omogućile optimalnu alokaciju resursa. Proces donošenja odluka o javnim dobrima i njihovom financiranju zasniva se također na odnosu između informacija o preferencijama stanovnika i odlukama države, što iziskuje transparentnost podataka o troškovima i koristima.

Sukladno tome, uvođenje kriterija i pokazatelja učinkovitosti i načela dobrog upravljanja u javnom sektoru može i treba povećati odgovornost javnoga menadžmenta za sustavno i učinkovito upravljanje javnim resursima te s time povezano pružanje javnih usluga.

Bitna je pretpostavka i ujedno važan preduvjet realizacije Strategije, dogradnja pravnog sustava donošenjem zakona i drugih podzakonskih akata kojima će se dodatno urediti različiti i brojni pojavi oblici imovine Republike Hrvatske.

Provedbom sustava procjene učinaka ovih propisa kao i drugim analizama, moguć je značajan doprinos kvaliteti predmetne pravne regulative.

Glavno je polazište da vlasnik imovine Republike Hrvatske može biti jedino Republika Hrvatska. *Vlasništvo* je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporaba i održavanje, *korištenje* (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje), te *raspolaganje* (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.



U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima organizacija (u ovom slučaju država) optimalno i održivo upravlja svojom fizičkom imovinom i njihovom udruženom uspješnošću, rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana.

Važeći Zakon o upravljanju državnom imovinom nije obuhvatio sve oblike imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, nego je uredio raspolaganje i upravljanja oblicima koji nisu uređeni posebnim propisima, odnosno isključena je imovina koja je uređena posebnim propisima i ona imovina kojom upravljaju ustanove i posebna trgovačka društva ili neko državno tijelo. Pored toga, do sada nije bio izgrađen kvalitetan sustav integralnog upravljanja imovinom Republike Hrvatske. Stoga je uspostava i izgradnja takvog sustava jedan od temeljnih srednjoročnih ciljeva kojem će se posvetiti posebna pažnja. Taj proces traži znanja i strpljivost u ostvarivanju ciljeva i ostvariv je u dužem razdoblju.

Načela upravljanja imovinom Republike Hrvatske sukladno važećem zakonskom okviru su:

*Načelo javnosti* - upravljanje imovinom Republike Hrvatske osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom, te njihovom javnom objavom u Planu upravljanja državnom imovinom, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i javnosti dostupnom Središnjem registru imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

*Načelo predvidljivosti* - upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti predvidljivo za korisnike nekretnina i drugih stvarnih prava, za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava (u kojima država ima dionice i poslovne udjele). Predvidljivost upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

*Načelo učinkovitosti* - imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja se učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva. Temeljni je cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Republike Hrvatske prema načelu "dobroga gospodara", doprinositi fiskalnoj konsolidaciji i dugoročnoj stabilnosti javnih financija i kvalitetnog pružanja javnih usluga. Pri tome se moraju ostvarivati principi mjerljivosti rezultata.

Programi gospodarskog razvoja temelje se i na radu učinkovite državne uprave i odgovornoga gospodarenja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, te odgovornoga upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske i imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske općenito. Uspostava učinkovitoga i transparentnoga sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske preduvjet je za stvaranje društva bez korupcije.

*Načelo odgovornosti* osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, nadzorom nad upravljanjem imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, izvještavanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i poduzimanjem mjera protiv onih koji ne postupaju sukladno propisima.

Strategija se oslanja i na razvojne strategije Republike Hrvatske, na Program Vlade Republike Hrvatske za mandat 2011. - 2015. godine, Strategiju Vladinih programa za razdoblje 2013. - 2015. godine i u tom smislu predstavlja njihov logičan nastavak i razradu.

U Programu Vlade Republike Hrvatske posebno je naznačeno da je temeljni cilj učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Republike Hrvatske prema načelu učinkovitosti ("dobroga gospodara"). U tu svrhu nužno je restrukturirati poslovanje trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske s ciljem povećanja njihove učinkovitosti u pružanju javnih usluga i osiguranja neto doprinosa državnom proračunu. Također je potrebno aktivirati nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i staviti ih u funkciju gospodarskoga razvoja.

Zbog nedostatka sustavnoga pristupa, potpunih zakonskih rješenja, Središnjeg registra imovine, dobre organizacije i kadrova, država u praksi ne obavlja ili obavlja sporo i površno cijeli niz vlasničkih ovlasti. To je uzrokovalo štetu u raznim oblicima imovine ili otežavalo rješavanje razvojnih i fiskalnih problema i državi i svima koji s njom moraju rješavati imovinske odnose.

U vrijeme pretvorbe i privatizacije nije se dovoljno pažnje posvećivalo svim oblicima imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Rezultati privatizacije, a još više loši rezultati poslovanja dijela privatiziranih trgovačkih društava, često nisu ostvarili očekivanja građana i unosili su sumnju u pretvorbu i privatizaciju. Time su usporeni reformski procesi hrvatskoga gospodarstva. U praksi se nametala teza da je država kao vlasnik uvijek loš gospodar, a u skladu s tim poticala se rasprodaja imovine. Promjena društveno ekonomskog odnosa, izražena u prelasku iz društvenoga na privatno vlasništvo, kroz pretvorbu, a potom i privatizaciju, obavljena je u velikom broju slučajeva vrlo formalno. Osnovni cilj da se time ostvari brži ekonomski razvoj i učinkovitije poslovanje, nije ostvaren. Ideja da se špekuliranjem imovinom zarađuje, dovela je, uz ostale razloge, do zanemarivanja osnovnoga postulata da se tek radom (rezultatima poslovanja, poduzetništvom itd.) stvara nova vrijednost. Potrebno je naglasiti da se prijelaz iz društvenoga vlasništva u privatno, najvećim dijelom odvijao deklaratorno, a u biti je nastavljeno s praksom i mentalitetom kakvi su prevladavali u upravljanju društvenom imovinom u doba socijalističkoga društvenog uređenja. Stoga veliki potencijal imovine u vlasništvu Republike Hrvatske neće doći do izražaja sam po sebi, već tek uz stvaralaštvo, znanje, organizaciju, poduzetnički pristup, te realizaciju na tržištu, u uvjetima konkurencije. Tek jedan manji dio imovine u vlasništvu Republike Hrvatske upotrebljavat će se u uvjetima netržišne konkurencije i te djelatnosti država će posebno regulirati.

Dubina ekonomske krize u Republici Hrvatskoj upućuje na potrebu radikalno drugačije upotrebe imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i svake druge imovine u hrvatskom društvu. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti ključ je svih strukturnih reformi koje moraju osigurati bolji život svih građana.

Osnovna pretpostavka za promjene u učinkovitijem korištenju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske jest jačanje svijesti da imovina mora biti u funkciji stvaranja novih i dodanih vrijednosti, a ne trošak i teret koji opterećuje i koči razvoj.

Prema dostupnim informacijama, dio razvijenih zemalja iz okruženja Republike Hrvatske uspješno gospodari svojom imovinom na principima „ekonomske koristi“, stvarajući dobit i ostvarujući zadovoljavajuću zaposlenost. Iz suvremenih ekonomskih kretanja, po svemu sudeći, za uspjeh upravljanja imovinom u suvremenoj ekonomiji nije presudan tip vlasništva već kvaliteta upravljanja istom.

Država treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi a koja korist, da bi se imovina mogla efikasno koristiti. Da bi se to ostvarilo, potrebno je osigurati stručne, tehničke, kadrovske i organizacijske uvjete. Nadalje, država se mora organizirati na potpuno novi način za upravljanje imovinom, te kao uspješan gospodar sama poduzimati radnje i poslove s jasnim nacionalnim i ekonomskim ciljem, a ne te poslove prepustiti drugima ili okolnostima.

Državna tijela nadležna za upravljanje imovinom Republike Hrvatske, trebaju rastereti Vladu od donošenja velikoga broja vlasničkih odluka, te organizirati efikasnije upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Cjelovito obuhvaćanje svih oblika imovine i načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, primjenjivat će se i na imovinu lokalne samouprave. Osigurat će se da se isti principi upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske odnose i na imovinu lokalne samouprave, da se sve evidencije, odluke i transakcije objavljuju na zajedničkoj informatičkoj platformi koju će organizirati država i koja će biti dostupna svim građanima.

Velika vrijednost imovine u vlasništvu Republike Hrvatske može doći do izražaja i kod prikupljanja sredstava za vraćanje postojećih državnih dugova. O upotrebi imovine za te svrhe odlučivat će Hrvatski sabor u okviru donošenja proračuna za konkretnu fiskalnu godinu.

U tržišnoj je ekonomiji za očekivati da će dio trgovačkih društava u kojima država ima udjele ili dionice poslovati s poteškoćama. Potreba restrukturiranja poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske s ciljem povećanja njihove učinkovitosti i kvalitete javnih usluga kao i osiguranja neto doprinosa državnom proračunu stalni je zadatak.

Strateški važne tvrtke koje pružaju javne usluge, posebno u elektroprivredi, energetici, prometu, gospodarenju vodama, gospodarenju šumama, mineralnim sirovinama i drugim prirodnim energetske resursima (nafta, plin, termalni izvori i dr.), željezničkoj, cestovnoj i zračnoj infrastrukturi ostat će u vlasništvu Republike Hrvatske. O eventualnoj privatizaciji, dokapitalizaciji, radničkom dioničarstvu, a u primjeru gospodarenja šumama i vodama (rijeke, jezera, more, podzemne vode, prokopi, kanali) i davanju u koncesiju, odlučivat će se posebnim zakonima.

U proteklom razdoblju dijelovi imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (trgovačka društva, banke...) velikim su dijelom privatizirani, dok drugi dijelovi imovine u vlasništvu Republike Hrvatske kojima se koriste ustanove nisu, kao što nisu ni infrastrukturni, energetske i drugi objekti, te šume, vode, poljoprivredno zemljište, pomorsko dobro (koje se nije koristilo u gospodarske svrhe) itd. Do sada se nije pristupalo privatizaciji tog dijela vlasništva Republike Hrvatske, a svaka daljnja

privatizacija u tim neprivatiziranim grupama vlasništva Republike Hrvatske traži široku prethodnu društvenu raspravu i privatizaciju po posebnim zakonima.

Ističu se pored toga i problemi s dijelovima stambenoga fonda, neprocijenjenom imovinom bivših društvenih poduzeća, rezerviranim dionicama i udjelima za povrat ranijim vlasnicima, emitiranim pravima u dionicama itd.

## **2. Važeći normativni i institucionalni okvir**

### **2.1. Zakoni i drugi propisi**

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. Člankom 8. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (NN 150/11) propisano je da Vlada Republike Hrvatske ili tijelo koje ona ovlasti, upravlja, raspolaze i koristi se imovinom Republike Hrvatske, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Kako postojeći normativni okvir brojnim zakonima i podzakonskim aktima uređuje područje stjecanja, upravljanja, raspolaganja i korištenja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, svjesni smo nemogućnosti normativnog objedinjavanja upravljanja cjelokupnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u jednom propisu.

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i podzakonski akti kojima je regulirano stjecanje, upravljanje, raspolaganje i korištenje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

1. Ustav Republike Hrvatske (NN 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 – pročišćeni tekst, 28/01, 41/01 – pročišćeni tekst, 55/01 – pročišćeni tekst, 76/10, 85/10 – pročišćeni tekst)
2. Zakon o Vladi Republike Hrvatske (NN 150/11)
3. Zakon o ustrojstvu i djelokrugu ministarstva i drugih središnjih tijela državne uprave (NN 150/11, 22/12 i 39/13)
4. Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 145/10 i 70/12) - stupio na snagu 1. siječnja 2011. godine, opći propis i podzakonski akti donijeti u njegovoj provedbi:
  - a) Uredba o registru državne imovine (NN 55/11),
  - b) Uredba o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 55/11),
  - c) Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 123/11 i 129/11),
  - d) Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 78/11),
  - e) Uredba o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna, te drugim osobama (NN 80/11),

- f) Uredba o načinu raspolaganja prilikom zamjene, darovanja i osnivanja založenog prava na dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 109/11),
  - g) Uredba o prodaji dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska (NN 64/11).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
  6. Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08 i 125/11)
  7. Zakon o izvlaštenju (NN 9/94, 35/94, 112/00, 114/01, 79/06, 45/11 i 34/12)
  8. Zakon o trgovačkim društvima (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 152/11, 111/12 i 144/12)
  9. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11)
  10. Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12 i 55/12)
  11. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/11)
  12. Zakon o područjima posebne državne skrbi (NN 86/08 i 57/11)
  13. Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 – pročišćeni tekst; 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 84/11, 90/11 i 144/12)
  14. Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
  15. Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13)
  16. Zakon o šumama (NN 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12 i 68/12)
  17. Zakon o vodama (NN 153/09, 63/11 i 130/11)
  18. Zakon o cestama (NN 84/11 i 22/13)
  19. Zakon o željeznici (NN 123/03, 30/04, 153/05, 79/07, 120/08, 75/09)
  20. Zakon o koncesijama (NN 143/12)
  21. Zakon o rudarstvu (NN 75/09 i 49/11)
  22. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (NN 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02)
  23. Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (NN 145/10)
  24. Zakon o obrani (NN 33/02, 58/02, 76/07 i 153/09)
  25. Uredba o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi (NN 19/11 i 56/11)
  26. Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 109/11)
  27. Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane (NN 116/11)
  28. Odluka o davanju ovlasti Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama za raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, klase: 940-01/11-01/01, urbroja: 5030105-11-1, od 12. svibnja 2011. godine
  29. Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (u izradi)

30. Odluka o određivanju uvjeta za kandidate za članove nadzornih, odnosno upravnih odbora, te uprava trgovačkih društava u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele (NN 19/12)
31. Zakon o ustanovama (NN 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08)
32. Odluka o objavljivanju pravila o udjelu potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti (NN 106/08)
33. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12)
34. Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN 174/04, 92/05, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10 - OUSRH, 55/11, 140/12 i 33/13)
35. Uredba o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradaloga, zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata (NN 86/05)
36. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09 i 123/11).

Valja napomenuti da su na dan stupanja na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom (1. siječnja 2011. godine) prestali važiti Zakon o privatizaciji (NN 21/96, 71/97, 16/98 i 73/00), Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 19/91, 83/92, 94/93, 2/94, 9/95 i 118/99) i Zakon o Hrvatskom fondu za privatizaciju (NN 84/92, 70/93, 76/93, 19/94, 52/94 i 87/96) koji su uređivali pretvorbu poduzeća s društvenim kapitalom u poduzeće kojemu je određen vlasnik i njihovu privatizaciju.

## 2.2. Obuhvat oblika imovine

U nizu zakona može se sagledati veći broj oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Oni ukazuju na bogatstvo i raznolikost, te veliki potencijal ove imovine. Očekivane koristi od upotrebe imovine moraju postati važnim motivom aktivnosti i biti pažljivo naznačeni u svim razvojnim strategijama i operativnim planovima.

Predmetom harmonizacije sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske bit će aktivnosti povezane sa sljedećim pojavnim oblicima imovine u vlasništvu Republike Hrvatske:

1. Poljoprivredno zemljište
2. Turističko zemljište
3. Pomorsko dobro, luke i marine, epikontinentalni pojas
3. Šume, šumska zemljišta i objekti kojima upravljaju Hrvatske šume
4. Vode, javna vodna dobra i vodne građevine
5. Ležišta nafte, prirodnog plina i mineralne sirovine
6. Ceste, autoceste, željezničke pruge i mostovi zajedno s pripadajućim zemljištem
7. Stanovi u vlasništvu RH
8. Poslovni prostori u vlasništvu RH

9. Pojavni oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske kojima su vlasnici ustanove kojima je osnivač RH
10. Imovina koja je imala vojnu namjenu
11. Imovina koja ima vojnu namjenu
12. Imovina u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koju sindikati zahtijevaju prijenos prava vlasništva
13. Imovina u vlasništvu nekadašnjih privrednih subjekata iz bivše SFRJ (koja je predmet sukcesije)
14. Imovina koja je predmet zahtjeva za povrat od strane vjerskih zajednica
15. Nekretnine koje se u zemljišnim knjigama vode kao društveno vlasništvo i općenarodna imovina.
16. Nekretnine koje nisu procijenjene u temeljnom kapitalu u postupku pretvorbe i nekretnine za koje je u tijeku postupak utvrđenja prava vlasništva sukladno članku 77. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine
17. Prihodi državnog proračuna koji se ostvaruju na temelju naplaćivanja naknada za korištenje imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (naknada za pravo građenja i pravo služnosti na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, koncesijske naknade, prihodi od najma stanova, zakupa poslovnih prostora i poljoprivrednog zemljišta)
18. Zgrade Hrvatskog sabora, Hrvatske narodne banke, Vlade Republike Hrvatske, ministarstava i ureda (koji su u vlasništvu RH), sudova (Ustavni, Vrhovni, upravni, trgovački, prekršajni, Visoki trgovački, županijski i općinski), policije, carine (ako su vlasništvo RH)
19. Rezidencijalne nekretnine, veleposlanstva i konzularna predstavništva (koja su u vlasništvu RH)
20. Nekretnine koje se nalaze pod zaštitom (a nisu u privatnom vlasništvu ili vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave), arheološka nalazišta, muzeji, kulturno dobro
21. Sportski objekti ako su vlasništvo RH
22. Vrijednosni papiri (dionice i poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj RH, dionice i poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, dionice i poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, a koje je stekla u postupku sanacije i privatizacije banaka, dionice i poslovni udjeli u trgovačkim društvima, te nekretnine čiji su imatelji, odnosno vlasnici zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač RH)
23. Umjetnine
24. Novac, novčani ekvivalenti, štedni ulozi, zlatne poluge
25. Oduzeta imovina stečena kaznenim djelima i prekršajem
26. Elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema
27. Patenti ustupljeni RH i licencije
28. Potraživanja prema drugim državama, fizičkim i pravnim osobama
29. Službena vozila, plovila i zrakoplovi

30. Imovina dana na korištenje nekadašnjim društveno političkim organizacijama, a koja na temelju Zakona o pretvorbi društvenog vlasništva iz 1997. godine pripada RH
31. Imovina u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima, te u obliku poslovnih prostora i stanova, koja u cijelosti nije procijenjena, a vlasništvo je RH
32. Robne rezerve
33. Riblji fond i divljač
34. Pokloni državnim dužnosnicima preko 500 kuna vrijednosti
35. Ostali javni oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske

### **2.3. Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske**

Postojeći model upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske je normativno decentraliziran i normiran kroz desetak zakonskih i podzakonskih akata. Nepostojanje jedinstvenoga Središnjeg registra imovine u vlasništvu Republike Hrvatske posebno otežava uvid u transparentno praćenje raspolaganja imovinom.

Baze podataka su nesređene, a veliki dio imovine u vlasništvu Republike Hrvatske nije proknjižen u državnom knjigovodstvu, ni obuhvaćen u državnoj statistici. Koordinacija upravljanjem je otežana, nerazvidno se odlučuje o načinu korištenja imovine u vlasništvu Republike Hrvatske čime se povećava netransparentnost, a značajan se dio imovine koristi bez valjane pravne osnove.

Posljedice nepostojanja integralnoga modela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske su: otežano vođenje gospodarske politike, izgubljene koristi zbog nedovoljnoga i neracionalnoga korištenja imovine, negativne društveno-političke posljedice i pritisci zbog nerazvidnosti upravljanja. Uz to se još pojavljuju problemi odlučivanja u procesima restrukturiranja trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske, negativni učinci na investicijsku klimu i privlačenje izravnih stranih ulaganja, te očekivanjima nerazmjerni učinci Vlade Republike Hrvatske u procesima restrukturiranja hrvatskoga gospodarstva.

Ustav je svojom normom neposredno odredio da su od interesa za Republiku Hrvatsku, te da imaju njezinu osobitu zaštitu: more, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, vodno blago i druga prirodna bogatstva (članak 52. stavak 1.).

Ustav nadalje svojom normom određuje dobra koja su potencijalno od interesa za Republiku Hrvatsku i to: zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitoga kulturnog, povijesnoga, gospodarskog i ekološkoga značenja (članak 52. stavak 1.), te ovlašćuje zakonodavca da neka ili sva dobra iz tog kruga proglasi dobrima od interesa za Republiku Hrvatsku koja uživaju njezinu osobitu zaštitu.

Samo glede dobara za koja je na jedan od tih načina određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku i pod njezinom posebnom zaštitom, može se zakonom odrediti način na koji



dobra od interesa za Republiku Hrvatsku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima i vlasnici. Uspostava posebnoga pravnog uređenja glede dobara od interesa za Republiku Hrvatsku dopuštena je samo uz naknadu onima čija se prava time ograničavaju (članak 52. stavak 2. Ustava).

Važeći Zakon o upravljanju državnom imovinom nedovoljno uređuje i afirmira integralno upravljanje, odnosno raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, a posebno je uočljivo odsustvo harmonizacije ukupnog sustava upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Osim toga predmetni zakon ne obuhvaća cjelokupnu imovinu Republike Hrvatske već je taj obuhvat sužen na dio nekretnina i dionica, odnosno poslovnih udjela u vlasništvu Republike Hrvatske, dok je upravljanje i raspolaganje preostalim dijelovima imovine u vlasništvu Republike Hrvatske uređeno posebnim zakonima. Predmetnim je Zakonom primarno uređeno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od strane Agencije.

Osim što imovina u vlasništvu Republike Hrvatske nije u potpunosti našla svoje mjesto u državnom knjigovodstvu, ni potraživanja države (kao i lokalne i područne samouprave) nisu transparentna i ne vode se učinkovito.

U Hrvatskoj, očito, postoje institucionalni problemi upravljanja državnom financijskom imovinom. Podsjetimo, Nadzorni odbor HFP-a bio je dužan Saboru jedanput u godini podnijeti izvješće o radu. Nažalost, Nadzorni odbor HFP-a punih 13 godina nije Saboru podnosio izvješća o radu. Od 1998. Nadzorni odbor nije se redovito sastajao ni održavao sjednice. Od siječnja 2008. do srpnja 2010. godine Nadzorni odbor čak nije ni imenovan. Tek 9. srpnja 2010. (2,5 godine nakon konstituiranja šestog saziva) Sabor je donio Odluku o imenovanju novih članova. Novi Nadzorni odbor održao je tri sjednice u pola godine. Posljednja sjednica Nadzornog odbora održana je 9. ožujka 2010, tri tjedna prije zakonskog roka o prestanku rada HFP-a i početku rada Agencije za upravljanje državnom imovinom.

Zaštita interesa Republike Hrvatske kroz sudske i druge postupke zadaća je Državnog odvjetništva Republike Hrvatske, samostalnoga i neovisnoga pravosudnog tijela koje je ovlašteno i dužno poduzimati pravne radnje radi zaštite imovine Republike Hrvatske te podnositi pravna sredstva za zaštitu Ustava i zakona. Potrebno je uspostaviti takve normativne i provedbene instrumente na temelju kojih bi se osiguralo da, s jedne strane, neposredna odgovornost za cjelokupno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske bude na Vladi Republike Hrvatske i Hrvatskom saboru, a da, s druge strane, Državno odvjetništvo, sukladno ustavnim ovlastima i dužnostima, osigura u najvećoj mogućoj mjeri zaštitu imovine i imovinskih interesa Republike Hrvatske.

## **2.4. Nadležna tijela i institucije**

Imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske trenutačno upravljaju ministarstva, Državni ured za upravljanje državnom imovinom (Državni ured), Agencija za upravljanje državnom imovinom

(Agencija), Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN), Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (HZMO), Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje (HZZO), Fond za naknadu oduzete imovine (FNOI), te drugi fondovi, agencije, trgovačka društva i pravne osobe.

Dio upravljanja, odnosno raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, prenesen je na pojedina ministarstva, odnosno trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske. Tako su Ministarstvo obrane (MORH), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (MRRFEU) te Ministarstvo branitelja nadležni za rješavanje stambenog pitanja stradalnika, odnosno sudionika Domovinskoga rata (darovanjem, odnosno prodajom). Nadalje, HŽ Infrastruktura upravlja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske. Ministarstvo poljoprivrede upravlja poljoprivrednim zemljištem dok pravna osoba za upravljanje vodama Hrvatske vode i trgovačko društvo Hrvatske šume d.o.o. upravljaju vodama, odnosno šumama.

Zakonom o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave ustanovljen je „Državni ured za upravljanje državnom imovinom kao koordinacijsko tijelo za upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na središnja tijela državne uprave i druga tijela, odnosno pravne osobe osnovane posebnim zakonima, koji su imatelji, odnosno raspoložu imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske “.

Državni ured obavlja koordinaciju i harmonizaciju kriterija za upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, u svojstvu stručnog nositelja izrađuje Nacrt prijedloga strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, Prijedlog plana upravljanja državnom imovinom i Izvešća o provedbi Plana upravljanja državnom imovinom. Planom upravljanja državnom imovinom određuju se provedbene mjere i godišnji zadaci u ostvarivanju ciljeva i smjernica Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Plan upravljanja državnom imovinom donosi Vlada Republike Hrvatske za svaku proračunsku godinu. Plan sadrži i dodatke upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske kada je upravljanje regulirano posebnim zakonima (poljoprivredno zemljište, šume, vode, pomorsko dobro, koncesije, kulturna baština itd.). Plan će postupno obuhvaćati sve oblike upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Pri tome s nadležnim ministarstvima i drugim tijelima utvrđuje popis društava i smjernica za ostvarivanje vlasničke politike u tim trgovačkim društvima i drugim pravnim osobama koje su od strateškoga i posebnoga interesa za Republiku Hrvatsku, te u sustavnom praćenju i izvještavanju o radu, upravljanju, razvoju i ostvarivanju strateške politike u tim društvima.

Državni ured daje mišljenje Vladi Republike Hrvatske o prijedlogu resornoga ministra, za imenovanje predstavnika vlasnika, članova u skupštinama trgovačkih društava, kandidata za članove nadzornih i upravnih odbora i predsjednika uprava trgovačkih društava i drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, kao i za trgovačka društva i druge pravne osobe koje su u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske.

Državni ured daje Agenciji prethodno mišljenje o predloženim planovima restrukturiranja trgovačkih društava u poteškoćama koja su u vlasništvu Republike Hrvatske te na stjecanje dionica i poslovnih udjela u ime Republike Hrvatske.

Trenutačno dolazi do multipliciranja nadležnosti javnih institucija koje upravljaju različitim oblicima imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, te je potrebno te nadležnosti regulirati i harmonizirati.

### **3. Analiza stanja imovine u obliku dionica i poslovnih udjela u vlasništvu Republike Hrvatske**

#### **3.1. Pretvorba i privatizacija društvenog vlasništva**

Osamostaljenjem Republike Hrvatske prevladalo je opredjeljenje za izgradnju tržišnoga gospodarskog sustava. Ta je odluka bila potaknuta urušavanjem socijalističkog gospodarstva u svjetskim razmjerima i nastojanjem da se Republika Hrvatska priključi integracijama naprednih europskih zemalja. Jedno od sredstava za uspostavu i neometano djelovanje novoga sustava bila je pretvorba gospodarskih subjekata, odnosno pretvorba nepoznatoga vlasnika (društveno vlasništvo) u privatno vlasništvo (dionička društva i društva s ograničenom odgovornošću).

Republika Hrvatska ušla je u navedene procese u uvjetima koji su bili bitno teži od onih u kojima se odvijala privatizacija u ostalim zemljama u tranziciji. Prije svega, proces je započeo i najintenzivnije trajao u vrijeme kad je zemlja bila izložena ratnoj agresiji, velik dio teritorija bio je okupiran, značajan dio prometno izoliran, a dio građana zbog rata poslovno neaktivan. To je izazvalo brojne dodatne teškoće, više od onih koje su iskusile ostale zemlje u tranziciji. Pored gubitka vanjskih tržišta, s čime su se suočavale i ostale zemlje u tranziciji, naša su se trgovačka društva morala suočiti i s gubitkom tržišta koji su predstavljale republike bivše Jugoslavije.

Nezadovoljstvo provedenom pretvorbom i privatizacijom potaklo je postupke revizija pretvorbe i privatizacije. Propitivani su ciljevi utvrđeni Zakonom o privatizaciji koji se odnose na brži gospodarski rast, očuvanje produktivne zaposlenosti, tehnološku modernizaciju, unošenje novih, modernih i učinkovitih metoda i vještina menadžmenta i druge ciljeve. Na temelju obavljenih revizija pretvorbe i privatizacije proizlazi da procesom pretvorbe i privatizacije u većini slučajeva navedeni ciljevi nisu ostvareni, a to potvrđuju osnovne ocjene:

- vrijednost kapitala analiziranih društava je smanjena,
- smanjen je ukupni broj zaposlenika,
- povećan je broj društava u kojima je otvoren stečajni postupak,
- dio društava nije ostvarilo svoje razvojne programe.

Promjena vlasništva u gospodarskom sustavu Republike Hrvatske odvijala se na dva načina, i to: pretvorba društvenih poduzeća u dionička društva i društva s ograničenom odgovornošću, te privatizacija sukladno Zakonu o privatizaciji.

Donošenjem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća otpočela je pretvorba poduzeća s društvenim kapitalom u trgovačka društva kojima je vlasnik poznat.

Pretvorbom su, sukladno Zakonu o pretvorbi, do 50% vrijednosti pretvorenog poduzeća koristeći zakonske popuste mogli steći zaposleni i ranije zaposleni u poduzeću, zaposleni u pravnim osobama u vlasništvu Republike Hrvatske i tijelima državne vlasti te punoljetni državljani Republike Hrvatske u dijelu u kojem to nisu ostvarile prethodno navedene osobe, dok se preostali dio izlagao prodaji bez prava na popust. Eventualno neprodani dio dionica, odnosno udjela, prenosio se u određenim omjerima Hrvatskom fondu za privatizaciju (u daljnjem tekstu: HFP) i Fondovima mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika i poljoprivrednika Hrvatske.

U sklopu pretvorbe 2.860 gospodarskih subjekata tzv. društvenog vlasništva ukupne procijenjene vrijednosti temeljnog kapitala u iznosu od 86,4 milijarde kuna, pretvoreno je u prijelazno vlasništvo Republike Hrvatske. Ta je promjena provedena izdavanjem redovnih dionica koje je država, posredstvom fondova, prodavala sukladno odredbama Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, a kasnije i Zakona o privatizaciji. Svako se društveno poduzeće tako moglo pretvoriti u dioničko društvo (d.d.) ili društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.) i to:

- prodajom poduzeća ili idealnog dijela poduzeća,
- ulaganjem kapitala u poduzeće,
- pretvaranjem ulaganja u poduzeće i potraživanja prema poduzeću u ulog,
- prijenosom svih dionica, odnosno udjela Republičkom fondu mirovinskog i invalidskog osiguranja radnika Hrvatske ili Hrvatskom fondu za privatizaciju bez naknade.

Tijekom procesa, HFP je evidentirao više od 704.000 ugovora iz čega je razvidno izravno sudjelovanje velikog broja ljudi. Budući da je zakonom omogućeno raspolaganje ne samo dionicama nego i pravima (neotplaćenim dionicama), velik broj prvobitno sklopljenih ugovora o kupnji dionica prenesen je na nove stjecatelje.

Okončanjem pretvorbe, donošenjem Zakona o privatizaciji, započeo je proces privatizacije imovine (dionica, udjela, stvari i prava) koju je Hrvatski fond za privatizaciju stekao na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća i drugih posebnih propisa kao i imovine pravnih osoba u vlasništvu Republike Hrvatske. Zakon o privatizaciji definirao je ciljeve, nadležnosti, uvjete, postupak, sudionike te modele privatizacije.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o privatizaciji propisano je da portfelj Republike Hrvatske ("državni portfelj") čine dionice i poslovni udjeli čiji su imatelji, pored HFP-a, i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (DAB), Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje (HZMO), Hrvatski zavod za zdravstveno osiguranje (HZZO), te ustanove i trgovačka društva čiji je vlasnik, odnosno osnivač Republika Hrvatska.

Slijedom navedenog zakona, HFP je sklopio ugovore o gospodarenju dionicama i poslovnim udjelima s imateljima dionica i to: DAB, HZMO, HZZO, Hrvatske šume d.d., Hrvatske vode, Croatia Airlines d.d., Hrvatske ceste d.o.o., Croatia osiguranje d.d., Hrvatska banka za obnovu i razvoj, Hrvatske željeznice d.o.o., INA d.d., Hrvatska elektroprivreda d.d. i Hrvatska pošta d.d.

Osim putem osnovnih modela prodaje i privatizacije, važno je napomenuti da se državni portfelj smanjivao i kuponskom privatizacijom, financijskom konsolidacijom, restrukturiranjem i sanacijom, stečajem te likvidacijom nekih društava iz državnog portfelja.

Osnovni kriterij odabira modela privatizacije je postotak državnog portfelja u temeljnom kapitalu i gospodarsko značenje pravne osobe koja se privatizira. Sukladno Zakonu o privatizaciji, osnovni modeli prodaje dionica, udjela stvari i prava su:

- A. Model prodaje na javnoj dražbi (putem burze)
- B. Model prodaje javnim prikupljanjem ponuda

I Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća i Zakon o privatizaciji doživjeli su izmjene. To je odraz nastojanja da se zakonskim izmjenama otklone uočene slabe točke takvog modela. Jedna od takvih izmjena jest da su, prema početnoj varijanti Zakona, zaposleni i prije zaposleni mogli otkupiti 100% dionica svoga društva, što je kasnijim izmjenama Zakona ograničeno na 50% vrijednosti procijenjenoga društvenog kapitala.

Usvajanjem Zakona o privatizaciji otvorena su vrata masovnoj podjeli kupona. Sudionici tog modela privatizacije bili su članovi obitelji poginulih, zatočenih ili nestalih hrvatskih branitelja i civila, ratni vojni invalidi Domovinskoga rata, zatočeni branitelji, mirnodopski vojni invalidi, civili zatočeni nakon 17. rujna 1990. godine, civilni invalidi rata, prognanici i izbjeglice povratnici, bivši politički zatvorenici.

Besplatnom dodjelom, prijenosima, zamjenama dionica, rješavani su brojni društveni i gospodarski problemi, a osobito je, pored ostalog, bilo riječ o:

- pomoći invalidima Domovinskog rata i obiteljima poginulih branitelja
- pomoći prognanicima - povratnicima i braniteljima
- pomoći financiranju obnove ratom porušenih područja
- stvaranju portfelja mirovinskih fondova
- smanjivanju javnog duga privatizacijom
- pomoći saniranju banaka u Republici Hrvatskoj
- očuvanju vlasništva prijašnjih vlasnika nacionalizirani imovine
- osiguravanju dijela proračunskih sredstava u ratnim uvjetima
- stvaranju uvjeta za sudjelovanje iseljeništva u gospodarskom razvitku Republike Hrvatske

### ***Raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom***

1. siječnja 2011. godine stupio je na snagu Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 145/2010), čime su prestali važiti Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća i Zakon o privatizaciji, te je osnovana Agencija kao pravni slijednik HFP-a i Središnjega državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Člankom 2. stavak 1. navedenog Zakona, propisano je da imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske, između ostaloga, čine dionice i poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Republika Hrvatska, dionice i poslovni udjeli čiji je imatelj Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje, Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka, a koje je stekla u postupku sanacije i privatizacije banaka, dionice i poslovni udjeli u trgovačkim društvima, čiji su imatelji, odnosno vlasnici zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska, a koji s Agencijom sklope ugovor o upravljanju za tu imovinu, te druga imovina kojom Agencija upravlja na temelju posebnih propisa.

Člankom 14. stavkom 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom propisano je da Agencija upravlja, kao zakonski zastupnik, dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima čiji je imatelj Republika Hrvatska, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka za dionice i poslovne udjele u trgovačkim društvima koje je stekla u postupku sanacije i privatizacije banaka. Stavkom 3. istoga članka propisano je da Agencija upravlja na temelju sklopljenih ugovora o upravljanju dionicama i poslovnim udjelima trgovačkih društava, te nekretninama čiji su imatelji, odnosno vlasnici zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska (osim onih nekretnina čije je upravljanje i raspolaganje uređeno posebnim zakonom).

Stavkom 3. istoga članka propisano je da Agencija upravlja na temelju sklopljenih ugovora o upravljanju dionicama i poslovnim udjelima trgovačkih društava, te nekretninama čiji su imatelji, odnosno vlasnici zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač Republika Hrvatska.

Definirajući upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima, Zakon je u glavi V. odredio načine upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u obliku dionica i poslovnih udjela: ostvarivanje prava dioničara ili člana društva, stjecanje dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima, te raspolaganje dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima.

Prodaja dionica i poslovnih udjela, jedan je od načina raspolaganja dionicama i poslovnim udjelima. Zakon o upravljanju državnom imovinom propisao je sedam načina prodaje dionica i to:

- javna ponuda (inicijalna javna ponuda),
- javno nadmetanje (javna dražba),
- javno prikupljanje ponuda,
- ponuda dionica na uređenom tržištu kapitala,
- preuzimanje dioničkih društava,
- istiskivanje manjinskih dioničara,
- javni poziv za dokapitalizaciju.

Kada je riječ o prodaji poslovnih udjela, Zakon o upravljanju državnom imovinom poznaje tri načina prodaje i to:

- javno nadmetanje (javna dražba),

- javno prikupljanje ponuda,
- javni poziv za dokapitalizaciju.

Prodaja dionica i poslovnih udjela može se provesti i kombinacijom više načina prodaje.

Uredbom o prodaji dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska detaljnije su propisani načini prodaje dionica i poslovnih udjela utvrđeni Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

Iako Zakon o upravljanju državnom imovinom propisuje sedam načina prodaje, trenutačno samo tri načina prodaje izravno ovise o Agenciji i to:

- javno nadmetanje (javna dražba),
- javno prikupljanje ponuda,
- ponuda dionica na uređenom tržištu kapitala.

Osim prodaja dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima kako je navedeno, Vlada Republike Hrvatske može odlučiti, na prijedlog nadležnog ministarstva u odnosu na osnovnu djelatnost trgovačkog društva, a uz pribavljenu suglasnost ministarstva nadležnog za financije i ministarstva nadležnog za gospodarstvo za taj prijedlog, da se dionicama ili poslovnim udjelima u određenom trgovačkom društvu raspolaže i na drugačiji način u cilju ostvarivanja određenih gospodarskih interesa ili izvršavanja obveza Republike Hrvatske (članak 36. Zakona o upravljanju državnom imovinom).

Navedenim člankom propisana je iznimka od propisanih načina raspolaganja dionicama ili poslovnim udjelima koji su kao redovan način raspolaganja definirani člancima 32. do 34. Zakona o upravljanju državnom imovinom.

Prema dosadašnjoj praksi u provedbi članka 36. Zakona o upravljanju državnom imovinom, postoji prijepor jer ne postoje jasni kriteriji i parametri za definiranje gospodarskih interesa Republike Hrvatske. Nepostojanje jasnih i preciznih kriterija, otvara prostor arbitrarnom postupanju u kojem iznimka postaje pravilo, pa je, zbog očite podnormiranosti članka 36. Zakona o upravljanju državnom imovinom, taj nedostatak potrebno ukloniti zakonskim načelom, te uskladiti sa standardima EU-a.

### **3.2. Stanje portfelja udjela i/ili dionica u vlasništvu Republike Hrvatske**

Iako je Zakon o upravljanju državnom imovinom propisao da Agencija preuzima upravljanje trgovačkim društvima kojima je osnivač Republika Hrvatska, to nije u cijelosti realizirano već njima «*de facto*» upravljaju resorna ministarstva, te nisu uključena u daljnju analizu. Riječ je o društvima

od posebnoga državnog interesa (npr. HŽ, zračne luke i sl.), a o čijem poslovanju podatke osim resornog ministarstva prikuplja i ministarstvo nadležno za financije sukladno članku 5. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave.

Na dan 15. ožujka 2013. godine u portfelju Republike Hrvatske kojim upravlja Agencija nalazi se ukupno 631 trgovačko društvo i to kako slijedi:

- 555 trgovačkih društava u manjinskom portfelju do 49,99% vlasništva,
- 61 trgovačko društvo u većinskom portfelju iznad 50% vlasništva,
- 15 trgovačkih društava koja ne obavljaju poslovnu aktivnost.

Potrebno je naglasiti da je navedeni podatak promjenjivog karaktera, jer svakodnevno dolazi do većih ili manjih promjena: zbog raskida ugovora s "malim dioničarima", raskida ugovora s investitorima, dodjele dionica HRVI i članovima njihovih obitelji, ukidanja rezervacija u cijelosti ili djelomično, prodaje, dokapitalizacije, promjene statusa društava, usklađenja sa ZTD-om i sl.

Na sjednici održanoj 15. prosinca 2010. godine Hrvatski sabor donio je Odluku o popisu pravnih osoba od posebnoga državnog interesa koja je objavljena u Narodnim novinama, broj 144/2010 godine. Na dan 15. ožujka 2013. godine od ukupno 63 trgovačka društva od posebnoga državnog interesa, na temelju Odluke Sabora od 15. prosinca 2010. godine, u imovini Republike Hrvatske kojom upravlja Agencija nalazi se 30 trgovačkih društava (23 trgovačka društava u većinskom portfelju iznad 50% temeljnog kapitala i 7 trgovačkih društava u manjinskom portfelju ispod 50% temeljnog kapitala).

Analizom portfelja može se zaključiti da na dan 15. ožujka 2013. godine portfelj Republike Hrvatske prelazi 50% vlasništva u samo 61 društvu, što čini oko 10% aktivnog portfelja. U preostalih 555 trgovačkih društvima portfelj Republike Hrvatske je u manjinskom vlasništvu, ispod 50% vlasništva, što čini oko 90% aktivnog portfelja.

### ***Trgovačka društva u manjinskom vlasništvu Republike Hrvatske***

Od ukupno 555 društava udio Republike Hrvatske ne prelazi 50% temeljnog kapitala. U 420 trgovačkih društava nalaze se dionice/poslovni udjeli koji su u cijelosti ili djelomično raspoloživi za prodaju, dok u 135 trgovačkih društava nema niti jedne dionice/poslovnog udjela raspoloživog za prodaju (rezervacije) što čini oko 24% ukupnoga aktivnog portfelja Republike Hrvatske koji se vodi u Agenciji.

U pravilu se manjinski portfelj prodaje modelom javnog nadmetanja i modelom prodaje na uređenom tržištu kapitala, sukladno odredbama Zakona o upravljanju državnom imovinom i Uredbe o prodaji dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, zavoda i drugih pravnih osoba kojima je osnivač Republika Hrvatska. Javno nadmetanje ponuda provodi se u dva kruga. U prvom krugu utvrđuje se interes za kupnju dionica/poslovnih udjela, dok se u drugom krugu pozivaju na kupnju samo osobe koje su Agenciji u prvom krugu



iskazale interes za kupnju dionica/poslovnih udjela i dostavile pismo namjere za kupnju. Dionice se na uređenom tržištu kapitala prodaju isključivo putem ovlaštenog investicijskog društva.

U manjinskom portfelju nalazi se sedam trgovačkih društava od posebnoga državnog interesa sukladno Odluci Sabora o društvima od posebnoga državnog interesa (NN 144/10) i to: Brodogradilište „Viktor Lenac“ d.d. Rijeka, Đuro Đaković Holding d.d. Slavonski Brod, INA d.d. Zagreb, Končar - Elektroindustrija d.d. Zagreb, Luka Ploče d.d. Ploče, Podravka d.d. Koprivnica i Uljanik d.d. Pula. Dio tih trgovačkih društava prenijet će se na upravljanje Državnom uredu na temelju ove Strategije kako je to navedeno u točkama 8.2., 8.3. i 8.4. Strategije, a dio će na temelju realizirane prodaje prestati biti u vlasništvu Republike Hrvatske.

### ***Trgovačka društva u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske***

U 61 trgovačkom društvu udio Republike Hrvatske prelazi 50% temeljitog kapitala.

Većinski portfelj može se podijeliti na društva raspoloživa za prodaju (ukupno 36 društava), društva „pod rezervacijom koja trenutačno nisu raspoloživa za prodaju“ (ukupno 2 društva) i društva od posebnoga državnog interesa (ukupno 23).

U pravilu se većinski portfelj prodaje modelom javnog prikupljanja ponuda, sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom i Uredbi o prodaji. Javno prikupljanje ponuda provodi se u dva kruga. U prvom krugu utvrđuje se interes za kupnju dionica/poslovnih udjela, dok se u drugom krugu pozivaju na kupnju samo osobe koje su Agenciji u prvom krugu iskazale interes za kupnju dionica/poslovnih udjela i dostavile pismo namjere za kupnju.

U većinskom portfelju nalaze se 23 trgovačka društva od posebnoga državnog interesa sukladno Odluci Sabora o društvima od posebnoga državnog interesa. To su: ACI d.d. Opatija, Autocesta Rijeka - Zagreb d.d. Zagreb, Brodograđevna industrija „3. maj“ d.d. Rijeka, Borovo d.d. Vukovar, Brijuni rivijera d.o.o. Pula, Club Adriatic d.o.o. Zagreb, Croatia Airlines d.d. Zagreb, Croatia osiguranje d.d. Zagreb, HOC Bjelolasica d.o.o. Jasenak, Hrvatska elektroprivreda d.d. Zagreb, Hrvatska pošta d.d. Zagreb, Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb, Imunološki zavod d.d. Zagreb, IPK Osijek d.d. Osijek, Jadroplov d.d. Split, Janaf d.d. Zagreb, Luka Rijeka d.d. Rijeka, Narodne novine d.d. Zagreb, Petrokemija d.d. Kutina, SKDD d.d. Zagreb, Vjesnik d.d. Zagreb, Zrakoplovno tehnički centar d.d. Velika Gorica i Luka Vukovar d.o.o. Dio tih trgovačkih društava prenijet će se na upravljanje Državnom uredu na temelju izmjene odgovarajućih propisa koja će uslijediti temeljem smjernica Strategije (na način naveden u točkama 8.2., 8.3. i 8.4. Strategije), a dio će na temelju realizirane prodaje prestati biti u vlasništvu Republike Hrvatske.

Na dan 15. ožujka 2013. godine u tijeku je prodaja sukladno članku 36. Zakona o upravljanju državnom imovinom za tri društva od posebnoga interesa Republike Hrvatske sukladno Odluci Sabora od 15. prosinca 2010. godine iz nadležnosti Agencije i to za društva: Brodograđevna industrija „3. maj“ d.d., Croatia osiguranje d.d. i Hrvatska poštanska banka d.d.

Preostala društva u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske, koja nisu u grupi trgovačkih društava od posebnoga državnog interesa, opterećena su naslijeđenim problemima koji se djelomično i sporo rješavaju kroz programe koje je usvojila Vlada Republike Hrvatske (restrukturiranje sukladno zakonu, financijska konsolidacija na prijedlog nadležnih ministarstava i sl.). Prodaja tih društava traži posebnu pozornost i specifičan pristup u definiranju natječajnih uvjeta.

### **3.3. Neprocijenjena imovina**

Sukladno članku 49. Zakona o upravljanju državnom imovinom sva bivša društvena imovina koja nije procijenjena u temeljni kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe i privatizacije vlasništvo je Republike Hrvatske.

Na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, kako je već navedeno, poduzeće je bilo dužno procijeniti svu imovinu koju je vodilo u aktivi. Dio imovine poduzeća, i to nekretnina, oprema i sl., nalazilo se na okupiranim prostorima Republike Hrvatske ili u BiH, te prostorima drugih država Jugoslavije. Takva je imovina bila nedostupna, te je poduzeće nije moglo procijeniti. Vrijednost imovine koja se nalazila na okupiranim prostorima uključivana je u kapital po knjigovodstvenoj vrijednosti, a dionice su u protuvrijednosti takve imovine rezervirane u portfelju HFP-a do konačne procjene.

Ne postoje podaci koliko ima te neprocijenjene imovine, niti se trenutačno provode aktivnosti da se to utvrdi. Potrebno je da nadležno državno odvjetništvo (općinsko ili županijsko), te ministarstvo nadležno za pravosuđe koje je nadležno za vođenje sudskih registara i zemljišnih knjiga u nadležnim sudovima (trgovački ili općinski), a u suradnji s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, evidentiraju tu imovinu i uknjiže Republiku Hrvatsku kao vlasnika na njoj. Nakon utvrđenja stvarnog stanja neprocijenjene imovine, potrebno ju je unijeti i u Središnji registar imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

### **3.4. Postojeća prava na dodjelu dionica**

Sukladno članku 56. Uredbe o prodaji dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska, regulirano je da Upravno vijeće Agencije donosi odluku kojom se utvrđuje lista društava i broj dionica koje će biti predviđene za dodjelu hrvatskim ratnim vojnim invalidima iz Domovinskoga rata i članovima obitelji smrtno stradaloga, odnosno zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskoga rata, sukladno članku 51. Zakona o upravljanju državnom imovinom, te kao

naknadu za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Na dan 15. ožujka 2013. godine u Agenciji je evidentirano 9.985 zaprimljenih (neriješenih) zahtjeva za dodjelu dionica HRVI i članovima obitelji smrtno stradaloga odnosno zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja. Kako nema raspoloživih kvalitetnih dionica (dionice trgovačkih društava od strateškog značaja u 2012. nisu dodjeljivane), dolazi do zastoja u izvršavanju obaveza.

### **3.5. Prodaja za emitirana prava**

Sukladno zakonima o izvršenju državnih proračuna za 1999., 2000. i 2001. godinu donesene su Odluke Vlade Republike Hrvatske kojima su utvrđeni uvjeti i način podmirenja dijela kapitalnih izdatka.

Imatelji Prava u startu su bili građevinari i građevinske tvrtke koje su dio svojih izvršenih radova mogle naplatiti dionicama/udjelima iz portfelja HFP-a. S obzirom na to da se Pravima trgovalo kao i svakim drugim vrijednosnim papirom, protekom godina, vlasništvo nad Pravima promijenilo se više puta, te su kasniji imatelji Prava većinom bile investicijske ili brokerske kuće te banke.

Imatelji Prava putem svojih brokera licitirali su za dionice/udjele koje su bile ponuđene na dražbi za Prava. Na taj način, ako je postojao interes više imatelja Prava za iste dionice ili udjele, cijene dionica/poslovnih udjela mogle su postići i veću cijenu od početne. HFP je navedene aktivnosti obavljao preko svog izabranog brokera (Auctor d.o.o. Zagreb).

Nastavno su na donesene zakone i odluke Vlade Republike Hrvatske izdana dva prospekta i to:

Prospekt za javno izdanje i uvrštenje na uređeno tržište Prava na dodjelu određenih dionica iz portfelja HFP-a namijenjenih pokriću kapitalnih izdataka Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo. Izdavaatelj Prospekta bilo je Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo. Prospekt je izdan na temelju Odluke Izdavaatelja od 15. rujna 2000. godine i Odluka Vlade Republike Hrvatske od 18. studenoga 1999. i 18. svibnja 2000. godine. Navedeni Prospekt imao je IV. dopune. Ukupna vrijednost izdanih Prava iznosila je 400.000.000,00 kuna.

Prospekt za javno izdanje Prava na dodjelu određenih dionica/poslovnih udjela iz portfelja HFP-a namijenjenih pokriću kapitalnih izdataka Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo, Ministarstva pravosuđa, uprave i lokalne samouprave, Ministarstva pomorstva, prometa i veza te Hrvatskih voda. Izdavaatelj Prospekta bilo je Ministarstvo financija. Prospekt je izdan na temelju Odluke Izdavaatelja od 7. lipnja 2001. godine i Odluke Vlade Republike Hrvatske

od 22. veljače 2001. godine. Navedeni Prospekt imao je IV. dopune. Ukupna vrijednost izdanih Prava iznosila je 644.750.000,00 kuna.

Ukupan iznos izdanih Prava bio je 1.044.750.000,00.

Odlukama Vlade Republike Hrvatske i izdanim Prospektima utvrđeno je kako slijedi:

- početna cijena dionica/udjela iznosila je 25% nominalne vrijednosti,
- za dionice/udjele koji su bili najmanje jedanput predmet javne dražbe, a za čiju kupnju nije stigla niti jedna ponuda, početna cijena smanjuje se na 10% nominalne vrijednosti dionica,
- za društva za koja HFP utvrdi da su stekla stečajne uvjete, odnosno posluju s teškoćama, a za koje postoji interes za kupnju, početna cijena dionica/udjela utvrđuje se u visini 10% nominalne vrijednosti dionica,
- ako i nakon smanjenja početne cijene na 10% nominalne vrijednosti, za kupnju dionica/udjela ne bude interesa, Upravni odbor HFP-a bio je ovlašten da odredi nižu početnu cijenu dionica.

Upravni odbor HFP-a donosio je odluke o listi društava čije će dionice/udjeli biti ponuđeni na prodaju javnom dražbom za pokriće kapitalnih izdataka. Javne dražbe za pokriće kapitalnih izdataka održavane su od 2001. do početka 2009. godine. Nakon svih provedenih dražbi od ukupno izdanih 1.044.750.000,00 Prava u opticaju je ostalo 30.331.979,00 Prava.

Nesporno je da je ostao dug Republike Hrvatske prema imateljima Prava u iznosu od 30.331.979 Prava, a uzimajući u obzir dugi protek vremena od dana donošenja Odluka Vlade Republike Hrvatske i izdavanja Prospekta do danas, u kojem su se dogodile značajne promjene koje se očituju u sljedećim činjenicama:

- Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo više ne postoji i njegov pravni slijednik su Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije i Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
- HFP više ne postoji i njegov pravni slijednik je Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO)
- Zakon o privatizaciji stavljen je izvan snage i Agencija upravlja državnom imovinom sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom
- Zakon o upravljanju državnom imovinom nije predvidio prodaju za Prava kao jedan od načina prodaje, te trenutačno ne postoji zakonski temelj za organizaciju javnih dražbi za prodaju Prava
- Agencija nije vlasnik dionica/poslovnih udjela nego Republika Hrvatska sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom dok je HFP bio vlasnik dionica/poslovnih udjela
- došlo je do drastičnog smanjenja broja trgovačkih društava u portfelju koja su pogodna i interesantna za prodaju (2000. godine u portfelju je bilo oko 2000 trgovačkih društava, a trenutačno u portfelju Agencije ima 621 aktivno trgovačko društvo. Od navedenog broja oko 25% portfelja je neraspoloživo za prodaju radi rezervacija po rješenju,

oko 25% portfelja predstavljaju društva s ograničenom odgovornošću za koja u pravilu ne postoji interes za kupnju a oko 5% portfelja čine društva od posebnoga državnog interesa. Isto tako vrlo mali broj dionica iz portfelja kotira na uređenom tržištu, a iz navedenog portfelja potrebno je prema postojećoj zakonskoj regulativi namiriti hrvatske ratne vojne invalide i „bivše vlasnike“ radi naknade za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine)

Da bi se mogla ponovno pokrenuti prodaja za pokriće kapitalnih izdataka (prodaja za Prava), potrebno je da Vlada Republike Hrvatske predloži pravni temelj za navedenu prodaju.

Jedan od načina bilo bi donošenje Odluke Vlade Republike Hrvatske kojim bi se utvrdila obveza Republike Hrvatske prema imateljima Prava u visini od 30.331.979 Prava.

Alternativni prijedlog je, a uzimajući u obzir navedenu problematiku da ne postoji pravni temelj za organizaciju javnih dražbi za pokriće kapitalnih izdataka (prodaja za Prava) te imajući u vidu navedenu analizu portfelja, konstatirati da će izrada Lista za javnu dražbu za namirenje kapitalnih izdataka biti gotovo nemoguća jer nema dovoljno dionica/poslovnih udjela koji su istovremeno raspoloživi za prodaju te da za njih postoji interes za kupnju i da se njima mogu namiriti sve kategorije koje za to imaju zakonsko pravo (HRVI, „bivši vlasnici“ kojima je oduzeta imovina za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, vlasnici Prava) te izvršiti redovna prodaja dionica/poslovnih udjela što je i nadležnost Agencije.

Također se može istražiti mogućnost da se problem kapitalnih izdataka riješi na neki drugi način, primjerice isplatom obveze u gotovini, obročnim plaćanjem, nižom vrijednosti od one koja je utvrđena Odlukom Vlade Republike Hrvatske o uvjetima i načinu podmirenja dijela kapitalnih izdataka i sl.

### **3.6. Tzv. bespravni popusti**

Zakonom o pretvorbi omogućena je građanima kupovina dionica uz popust najviše u nominalnoj vrijednosti do protuvrijednosti do 20 tisuća njemačkih maraka (20% osnovni popust + 1% za svaku godinu staža, max 50%).

U početku procesa pretvorbe podrazumijevalo se da ukupno upisana vrijednost dionica, ako se upis realizira u više društava, ne smije prijeći 20 tisuća njemačkih maraka. Krajem 1993. pojavili su se ugovori s iznosima većim od 20.000 DEM. U rujnu 1996. godine je nadležni sud u zakonito provedenom sudskom postupku donio pravomoćne sudske odluke kojima se utvrđuje ništavnim točno određeni pravni posao u pogledu kojega se i vodio parnični postupak radi utvrđenja ništavosti. Blokirani su ugovori s bespravnim popustom te ni dioničari ni Agencija ne mogu raspolagati tim dionicama dok se ne riješe započeti sudski procesi.

Riječ je o 7700 osoba s višestruko sklopljenim ugovorima koji ukupno prelaze protuvrijednost nekadašnjih 20 000 DEM, te 9811 ugovora s tzv. bespravnim popustom i 3720 društava u kojima su evidentirani ti ugovori. Neophodno je pokrenuti sudske procese i riješiti problematiku tzv. bespravnih popusta.

### **3.7. Rezervirane dionice**

Agencija za restrukturiranje i razvoj, odnosno HFP kao prednici Agencije za upravljanje državnom imovinom u postupcima pretvorbe društvenih poduzeća pravomoćnim rješenjima kojima daju suglasnost na pretvorbu određivali su rezervaciju dionica u protuvrijednosti nekretnina:

1. koje se nalaze na privremeno okupiranom području Republike Hrvatske i na području BiH jer su bile nedostupne za procjenu pa su u društveni kapital uključene po knjigovodstvenoj vrijednosti,
2. koje nisu u postupku pretvorbe dostavljeni dokazi da je društvo nesporni korisnik prava korištenja upravljanja i raspolaganja,
3. koje je utvrđeno da su postale društveno vlasništvo na način da su oduzete od prijašnjih vlasnika na temelju različitih propisa i da su prijašnji vlasnici deposedirani.

U vrijeme kada je određivana rezervacija, nije bilo odgovarajućega i posebnoga materijalno-pravnog temelja. Drugim riječima, u Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća ili u nekom drugom zakonu nije postojala odredba iz koje bi proizlazilo posebno materijalno - pravno ovlaštenje tijelu za donošenje takve odluke, već se radilo o obliku privremene mjere zabrane raspolaganja tim dionicama/poslovnim udjelima dok ona ne bude ukinuta u odgovarajućem postupku.

Agencija i nadalje upravlja velikim brojem dionica/poslovnih udjela za koje je izvršena rezervacija. Interes za privatizaciju navedene imovine, odnosno za njezino raspolaganje u korist ovlaštenika naknade u smislu članka 14. stavka 6. Zakona o upravljanju državnom imovinom je velik, a posebno valja napomenuti da je od trenutka pretvorbe velik broj društava brisan u stečaju i likvidaciji, čime su poništene i rezervirane dionice, odnosno udjeli, na koji način je pretrpljena materijalna šteta, a postoji izvjesnost da će se to i u buduće događati.

S obzirom na činjenicu da ne postoji odgovarajući materijalni propis, HFP je, nakon pretvorbe, nastavio s postupcima ukidanja rezervacije predmetnih dionica i poslovnih udjela, cijeneći osnovanost toga ukidanja kroz cilj koji se želio postići prilikom njihova određivanja, tako što je:

1. rezervacije dionica i poslovnih udjela izdanih u knjigovodstvenoj protuvrijednosti nekretnina na privremeno okupiranom području i u Bosni i Hercegovini ukidao rješenjem, čijem je donošenju prethodilo utvrđivanje procijenjene vrijednosti te imovine, pa ako je procijenjena vrijednost niža od knjigovodstvene, društvu je rješenjem dana suglasnost na smanjenje temeljnog kapitala povlačenjem dijela rezerviranih dionica i

poslovnih udjela u vlasništvu HFP-a, ukupne nominalne vrijednosti jednake toj razlici, a rezervacija preostalih dionica i poslovnih udjela je ukinuta. Ako je pak procijenjena vrijednost utvrđena višom od knjigovodstvene, društvu je rješenjem izdan nalog da ishodi u sudskom registru povećanje temeljnog kapitala za iznos razlike, izdavanjem nove emisije dionica u korist HFP-a, a rezervacija je ukinuta.

2. rezervacije dionica i poslovnih udjela izdanih u protuvrijednosti nekretnina za koje nisu dostavljeni dokazi neprijepornog prava korištenja, HFP je ukidao rješenjem, ako je društvo dostavilo dokaze neprijepornog prava korištenja, odnosno vlasništva, te ako nisu utvrđeni zahtjevi prijašnjih vlasnika u odnosu na te nekretnine, sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Ako je pak u postupku ukidanja rezervacija dokazano da je društvo nakon pretvorbe u sudskom sporu pravomoćno izgubilo te nekretnine, odnosno ako je izvršena njihova evikcija, HFP je rješenjem davao suglasnost na smanjenje temeljnog kapitala društva, povlačenjem dionica i poslovnih udjela izdanih u protuvrijednosti oduzetih nekretnina, sve na teret Hrvatskog fonda za privatizaciju.

3. rezervacije dionica i poslovnih udjela u protuvrijednosti nekretnina oduzetih od prijašnjih vlasnika, HFP je rješenjem ukidao, ako je utvrđeno da nisu u tijeku postupci prijašnjih vlasnika u odnosu na te nekretnine.

Upravni sud je svojim presudama prihvaćao opisano postupanje, odnosno potvrđivao rješenja koja su tako donesena, a sudski registri mjerodavnih trgovačkih sudova provodili su, ne smo navedena smanjenja temeljnog kapitala povlačenjem dionica i poslovnih udjela na teret HFP-a, nego i povećanja toga kapitala izdavanjem nove emisije dionica i poslovnih udjela za iznos razlike knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti imovine, koja je još u pretvorbi bila uključena u temeljni kapital.

U međuvremenu se promijenila sudska praksa sudova na način da upravni sud u obrazloženju presuda iznosi pravno mišljenje da je rezervacija dionica određena radi zaštite prava trećih osoba, a nikako radi zaštite društva i njegovih dioničara od evikcije, iz tog razloga, po mišljenju toga Suda, u slučaju evikcije gubitak društva se ne može namiriti na teret samo jednoga dioničara, odnosno HFP-a, povlačenjem samo njegovih dionica, nego taj teret snosi društvo i svi njegovi dioničari kroz proporcionalno smanjenje nominalne vrijednosti svih dionica, a sudski registri trgovačkih sudova već nekoliko godina odbijaju provesti upis povećanja temeljnog kapitala za iznos razlike knjigovodstvene i procijenjene vrijednosti imovine, uz obrazloženje da je ta imovina već unesena u temeljni kapital u pretvorbi, te da nije zakonito povećati temeljni kapital naknadnom procjenom imovine koja se već nalazi u temeljnom kapitalu. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske iznosi isto mišljenje u rješenjima, odnosno potvrđuje opisanu sudsku praksu.

Uvažavajući opisanu sudsku praksu, HFP je u postupcima ukidanja rezervacije dionica i poslovnih udjela donosio rješenja kojima je ukidao rezervacije dionica i poslovnih udjela, određene bilo iz razloga neriješenih vlasničkih odnosa, bilo iz razloga što je nekretnina oduzeta od prijašnjih

vlasnika, osim u odnosu na dionice i poslovne udjele izdane u protuvrijednosti nekretnina za koje su podnijeti zahtjevi prijašnjih vlasnika; a u postupcima ukidanja rezervacije dionica i poslovnih udjela, izdanih u knjigovodstvenoj protuvrijednosti imovine, zastalo se s postupanjem, zbog nedostatka pravnog mišljenja o vlasničkopravnom statusu imovine odnosno nekretnina uključenih u društveni kapital po knjigovodstvenoj vrijednosti.

U međuvremenu je Republika Hrvatska, na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom, postala vlasnikom rezerviranih dionica i poslovnih udjela HFP-a, pa je Agencija u svim neokončanim upravnim postupcima ukidanja rezervacije, pozivala Republiku Hrvatsku koju su zastupali općinska državna odvjetništva, na sudjelovanje u svojstvu stranke, a sve u smislu članka 30 stavka 4. Zakona o državnom odvjetništvu (NN 76/09, 153/09, 116/10, 145/10, 57/11 i 130/11).

Problem će se riješiti izmjenom Zakona o upravljanju državnom imovinom na način da se u Zakon unese odredba kojom bi kao jedna od javnih ovlasti Agencije bila propisana nadležnost da u upravnom postupku rješava ukidanje zabrane raspolaganja dionicama i poslovnim udjelima koja su određena pravomoćnim rješenjima kojima se društvima daje suglasnost na namjeravanu pretvorbu, odnosno rješenjima kojima se nekretnine unose u temeljni kapital u postupku privatizacije; odnosno da će se zakonom odrediti vlasničkopravni status imovine uključene u društveni kapital po knjigovodstvenoj vrijednosti, na koji način će se stvoriti normativni okvir za ukidanje svih rezervacija dionica i poslovnih udjela, osim onih izdanih u protuvrijednosti nekretnina u odnosu na koje su podneseni zahtjevi prijašnjih vlasnika sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

#### **4. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske**

Nekretnine koje Republika Hrvatska ima u svojem vlasništvu do sada nikad nisu u cijelosti popisane, podaci o njima nisu objavljeni, niti su izvršene projekcije i procjene njihove uporabne, odnosno gospodarske vrijednosti. Čak ni poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, građevinska zemljišta, zgrade, stanovi, ceste, javna vodna dobra i drugo do danas nisu cjelovito evidentirana, sistematizirana niti procijenjena.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u Republici Hrvatskoj je disperzirano i preneseno na niz subjekata. Vlasničke ovlasti, osim Vlade Republike Hrvatske te ranije Povjerenstva za upravljanje državnom imovinom Vlade Republike Hrvatske i Središnjega državnog ureda za upravljanje državnom imovinom prije, a sada Agencija i Državni ured, vrše, bilo na temelju posebne odluke Vlade Republike Hrvatske ili na temelju zakona i/ili podzakonskog akta, razna trgovačka društva, ministarstva, pa i agencije i DORH, sukladno zakonom danim ovlastima.

Navedena rascjepkanost ovlaštenja u upravljanju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske dovodi u pitanje učinkovitost upravljanja i raspolaganja jer često dolazi do preklapanja



ovlasti u odlučivanju, a postoji i značajna neusklađenost i nepreciznost pojedinih odredbi u propisima.

U pogledu nekretnina koje nisu bile uređene posebnim propisima, ocjena je da postoji podnormiranost, s time da kriteriji za raspolaganje tim nekretninama nisu propisani i jasno određeni, što izravno otvara prostor netransparentnom i arbitrarnom postupanju.

U uvjetima nakon obavljene privatizacije većine trgovačkih društava, nekretnine su se našle na udaru privatizacijskih interesa i pokušaja nezakonitoga bogaćenja pojedinaca. Uz nepostojanje Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, nije postojao niti jedinstveni plan raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Dosadašnja raspolaganja odnosila su se uglavnom na postupanje po zahtjevima zainteresiranih osoba (fizičkih ili pravnih) za kupnjom, zakupom, najmom, darovanjem te razvrgnućem suvlasničke zajednice nekretnina. Takvom stanju je doprinijelo nepostojanje jedinstvenog registra nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, te nesređenost i neusklađenost katastra i zemljišnih knjiga.

## **4.1. Postojeći oblici nekretnina**

Pod postojećim oblicima nekretnina, u smislu Strategije, razumijeva se:

1. Poljoprivredno zemljište,
2. Turističko zemljište,
3. Pomorsko dobro, luke i marine, epikontinentalni pojas,
4. Šume, šumska zemljišta i objekti kojima upravljaju ministarstvo nadležno za poljoprivredu i Hrvatske šume,
5. Vode, javna vodna dobra i vodne građevine
6. Ležišta nafte, prirodnoga plina i mineralne sirovine,
7. Ceste, autoceste, željezničke pruge i mostovi zajedno s pripadajućim zemljištem,
8. Stanovi u vlasništvu RH,
9. Poslovni prostori u vlasništvu RH,
10. Imovina koja je imala vojnu namjenu
11. Imovina koja ima vojnu namjenu (zajedno s vojnim objektima uređenja)
12. Imovina u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koju sindikati zahtijevaju prijenos prava vlasništva,
13. Imovina u vlasništvu nekadašnjih privrednih subjekata iz bivše SFRJ (koja je predmet sukcesije),
14. Nekretnine koje nisu procijenjene u temeljnom kapitalu u postupku pretvorbe i nekretnine za koje je u tijeku postupak utvrđenja prava vlasništva sukladno članku 77. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine

15. Zgrade Hrvatskog sabora, HNB-a, Vlade RH, ministarstava i ureda (koji su u vlasništvu RH), sudova (Ustavni, Vrhovni, upravni, trgovački, prekršajni, Visoki trgovački, županijski i općinski), policije, carine (ako su vlasništvo RH),
16. Rezidencijalne nekretnine, veleposlanstva i konzularna predstavništva (koja su u vlasništvu RH),
17. Nekretnine koje se nalaze pod zaštitom (a nisu u privatnom vlasništvu ili vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave), arheološka nalazišta, muzeji, kulturno dobro,
18. Sportski objekti, ako su vlasništvo RH,
19. Imovina dana na korištenje nekadašnjim društveno političkim organizacijama, a koja na temelju Zakona o pretvorbi društvenog vlasništva iz 1997. godine pripada RH,
20. Neizgrađeno građevinsko zemljište,
21. Nekretnine u vlasništvu trgovačkih društava koja su vlasništvo Republike Hrvatske,
22. Nekretnine na kojima se grade uređaji za eksploataciju obnovljivih izvora energije,
23. Imovina na lučkom području luka i pristaništa unutarnjih voda.

## **4.2. Upravljanje nekretninama po posebnim propisima**

### ***Uredba o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske***

Tom se Uredbom propisuje način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, određivanje početne i tržišne cijene, sklapanje ugovora i izvršavanje ugovornih obveza, razvrgnuće suvlasništva na nekretninama u suvlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba, te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske, a kojima upravlja Agencija.

Oblici raspolaganja po toj Uredbi su:

- prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske;
- razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretninama u suvlasništvu Republike Hrvatske i drugih osoba;
- zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba;
- kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske.

### ***Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske***

Uredba uređuje osnivanje prava građenja na građevinskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu građenja komercijalnih, smještajnih, infrastrukturnih i drugih građevina, za koje se propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica, i to kada je to određeno Strategijom upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Osnivanje prava građenja vrši se javnim prikupljanjem ponuda, kad se ono osniva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za komercijalne i smještajne građevine, odnosno bez javnog prikupljanja ponuda, po

tržišnoj vrijednosti, sukladno odredbi Zakona o upravljanju državnom imovinom kojom je ta mogućnost uređena i to isključivo u korist osoba određenih Zakonom, a u slučaju kad se pravo građenja osniva u svrhu građenja infrastrukturnih i drugih građevina od gospodarskog i socijalnog značaja za koje se propisima koji uređuju prostorno uređenje formira građevna čestica, osim komercijalnih i smještajnih građevina.

Također, regulirano je osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s dokumentima prostornog uređenja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom, osim ako je zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje i gradnja drukčije određeno. Osnivanje prava služnosti provodi se izravnim pregovorima.

Valja naglasiti da je taj način raspolaganja nekretninama pogodan jer se nekretnina tržišno „aktivira“, a s druge strane ne prelazi u vlasništvo investitora već nakon određenog vremena nekretnine izgrađene na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske postaju vlasništvo Republike Hrvatske.

### ***Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske***

Propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (općine, gradovi i županije) i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska, odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj (poduzetničke zone i slični projekti), ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, te izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Od 2004. do 2011. godine HFP je dodijelio nekretnine u svrhu izgradnje poduzetničkih zona u vrijednosti 171 i pol milijuna kuna. Od 1997. do 2011. godine HFP je dodijelio u vlasništvo gotovo milijun četvornih metara nekretnina vrijednosti 89 milijuna kuna. Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom od 2009. do 2011. godine predao je jedinicama lokalne i regionalne samouprave vojnih nekretnina u vrijednosti 560 milijuna kuna. Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do 2011. godine u svrhu projekata uspostave novih poduzetničkih zona darovala nekretnine u vrijednosti milijardu kuna i 27 milijuna četvornih metara površine.

Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do 2008. godine, u svrhu projekata realizacije višegodišnjih nasada darovala nekretnine od ukupno 40 milijuna četvornih metara površine. Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do 2011. godine, u svrhu potpore svekolikom razvoju lokalne i područne samouprave (model darovanja) darovala nekretnine u vrijednosti 347 milijuna kuna i 4 milijuna četvornih metara površine. Vlada Republike Hrvatske je od 2004. do 2011. godine, u svrhu potpore svekolikom razvoju lokalne i područne samouprave (model prava građenja), darovala nekretnina u vrijednosti 9 milijuna kuna (3 milijuna četvornih metara površine). Agencija je od 2011. do 2012. darovala 22 nekretnine u vrijednosti 92 milijuna kuna (970 tisuća četvornih metara površine).

## ***Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina***

Cilj je osiguravanje pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije.

Zakon također uređuje rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja na 26 zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave.

## ***Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora***

Zakon uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

## ***Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske***

Odlukom su utvrđeni uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju Ministarstvo unutarnjih poslova, Ministarstvo pravosuđa, Ministarstvo regionalnog razvoja, šumarstva i vodnoga gospodarstva, Agencija za upravljanje državnom imovinom i druga državna tijela, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, Zakonu o nadstojničkim stanovima, Zakonu o područjima posebne državne skrbi, Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i Zakonu o društveno poticanoj stanogradnji. Predmet prodaje prema toj Odluci su stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske koje, na temelju ugovora o najmu ili drugih akata, koriste najmoprimci i članovi njihove uže obitelji.

Odredbe te Odluke ne odnose se na stanove u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane. Također, na temelju Odluke ne prodaju se stanovi namijenjeni za službene potrebe, za nužni smještaj, oni koji se nalaze u zgradama izgrađenim na pomorskom ili javnom ili općem dobru, stanovi u poslovnim i vojnim zgradama, stanovi koji se nalaze u zgradama koje su kulturno dobro za koje je iskazan interes ovlaštenika prava prvokupa, sukladno odredbama važećih propisa, te stanovi u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnoga okončanja postupka.

Provedba predmetne Odluke u praksi se pokazala otežanom u dijelu prodaje stanova koji se nalaze u zgradama starijim od 50 i više godina, gdje je zbog formule koja se primjenjuje, a koja između ostalog uključuje i koeficijent amortizacije, izračun cijene stana izuzetno nizak i postoji velika diskrepancija u odnosu na tržišnu cijenu takvih stanova.

## ***Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo obrane***

Tom se Odlukom ovlašćuje Ministarstvo obrane za prodaju stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja, a koji nisu predmet prodaje po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, po Odluci o stavljanju izvan snage odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova i Ministarstvo pravosuđa, te Odluke o zamjeni nekretnina.

Na temelju te Odluke ne prodaju se stanovi koji su utvrđeni kao službeni stanovi, stanovi u objektima koji su kulturno dobro, stanovi u vojnim objektima, u objektima u zaštićenim dijelovima prirode, te stanovi u vezi s kojima je u tijeku sudski postupak, do pravomoćnog okončanja postupka.

Pravo na kupnju stana iz točke I. te Odluke imaju hrvatski branitelji, djelatni i umirovljeni pripadnici Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova i obitelji umrlih pripadnika Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova, državni službenici i namještenici te umirovljeni državni službenici i namještenici, te ostali korisnici.

### ***Zakon o područjima posebne državne skrbi***

Odredbama tog Zakona propisuje se da će Republika Hrvatska poticati povratak, ostanak i naseljavanje stanovništva na područjima posebne državne skrbi stambenim zbrinjavanjem na jedan od sljedećih načina:

1. davanjem u najam obiteljske kuće ili stana u vlasništvu Republike Hrvatske,
2. davanjem u najam oštećene obiteljske kuće u vlasništvu Republike Hrvatske i dodjelom građevnog materijala,
3. darovanjem građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i građevnog materijala za izgradnju obiteljske kuće, ili
4. darovanjem građevnog materijala za popravak, obnovu i nadogradnju obiteljske kuće ili stana, odnosno izgradnju obiteljske kuće na građevinskom zemljištu u vlasništvu podnositelja zahtjeva te
5. darovanjem građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske i građevnog materijala za izgradnju stambene jedinice u višestambenom objektu,
6. darovanjem obiteljske kuće ili stana u vlasništvu Republike Hrvatske.

### ***Uredba o uvjetima za kupnju obiteljske kuće ili stana u državnom vlasništvu na područjima posebne državne skrbi***

Tom se Uredbom utvrđuju uvjeti pod kojima najmoprimac nakon 10 godina neprekidnog prebivanja u obiteljskoj kući ili stanu u vlasništvu Republike Hrvatske na područjima posebne državne skrbi može kupiti tu kuću ili stan.

## ***Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske na području hrvatskog Podunavlja (NN 56/11 i 149/11)***

Tom se Odlukom uređuju uvjeti i način prodaje stanova u vlasništvu Republike Hrvatske koji se nalaze u gradovima i općinama na području Vukovarsko-srijemske i Osječko-baranjske županije, razvrstanim u I. skupinu područja posebne državne skrbi prema Zakonu o područjima posebne državne skrbi (hrvatsko Podunavlje).

### ***Zakon o poljoprivrednom zemljištu***

Zakonom su utvrđeni uvjeti i način raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s definicijom poljoprivrednog zemljišta određenom tim Zakonom.

Poljoprivrednim zemljištem u smislu ovoga Zakona smatraju se poljoprivredne površine: oranice, vrtovi, livade, pašnjaci, voćnjaci, maslinici, vinogradi, ribnjaci, trstici i močvare kao i drugo zemljište koje se uz gospodarski opravdane troškove može privesti poljoprivrednoj proizvodnji.

### ***Zakon o šumama***

Zakonom se uređuje uzgoj, zaštita, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom, a s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne odgovornosti i ekološke prihvatljivosti.

Šume i šumska zemljišta dobra su od interesa za Republiku Hrvatsku te imaju njezinu osobitu zaštitu.

### ***Uredba o postupku i mjerilima za osnivanje služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje vodovoda, kanalizacije, plinovoda, električnih vodova (NN 108/06)***

Postupak za osnivanje služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi izgradnje vodovoda, kanalizacije, plinovoda, električnih vodova i sl., pokreće se podnošenjem zahtjeva Agenciji za upravljanje državnom imovinom.

### ***Uredba o postupku i mjerilima za osnivanje služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske radi podizanja višegodišnjih nasada (NN 121/2008)***

Služnost radi podizanja višegodišnjih nasada može se osnovati na neobraslom šumskom zemljištu i zemljištu obraslom početnim ili degradacijskim razvojnim stadijima šumskih sastojina (makija, grizi, šikare, šibljadi i dr.).

Osnivanje služnosti radi podizanja višegodišnjih nasada ne može se osnovati na nekretnini koja se prema dokumentima prostornog uređenja nalazi u građevinskom području.

### ***Uredba o načinu i kriterijima za davanje u zakup šumskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 108/06 i 73/09)***

Predmet zakupa je šumsko zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske, koje nije privedeno namjeni, koja je određena šumskogospodarskim planovima. Pojedina šumska zemljišta mogu se davati u zakup do privođenja namjeni koja je određena šumskogospodarskim planovima.

### ***Uredba o postupku i mjerilima za osnivanje prava služnosti na šumi i/ili šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu eksploatacije mineralnih sirovina (NN 133/07 i 9/2011)***

Površina za koju se traži osnivanje prava služnosti za šumu ne može biti veća od 3 ha, a za neobraslo i neplodno šumsko zemljište ne može biti veća od 20 ha. Odluku o osnivanju prava služnosti radi eksploatacije mineralnih sirovina zaključuje tijelo nadležno za raspolaganje imovinom Republike Hrvatske.

### ***Zakon o vodama***

Zakonom se uređuje pravni status voda, vodnoga dobra i vodnih građevina, upravljanje kakvoćom i količinom voda, zaštita od štetnoga djelovanja voda, detaljna melioracijska odvodnja i navodnjavanje, djelatnosti javne vodoopskrbe i javne odvodnje, posebne djelatnosti za potrebe upravljanja vodama, institucionalni ustroj obavljanja tih djelatnosti i druga pitanja vezana za vode i vodno dobro.

### ***Zakon o cestama***

Uređuje pravni status javnih cesta i nerazvrstanih cesta, način korištenja javnih cesta i nerazvrstanih cesta, razvrstavanje javnih cesta, planiranje građenja i održavanja javnih cesta, upravljanje javnim cestama, mjere za zaštitu javnih i nerazvrstanih cesta i prometa na njima, koncesije, financiranje i nadzor javnih cesta.

Javne ceste su javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske koje se ne mogu otuđiti iz vlasništva Republike Hrvatske niti se na njima mogu stjecati stvarna prava, osim u slučajevima određenima Zakonom o cestama.

### ***Zakon o željeznici***

Između ostalog, taj Zakon propisuje da je željeznička infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske, koji mogu koristiti svi zainteresirani željeznički prijevoznici, pod jednakim uvjetima, na način propisan Zakonom.

Isto tako Zakonom o željeznici uređuje se i pitanje koncesija za izgradnju nove željezničke infrastrukture i upravljanje postojećom željezničkom infrastrukturom. Koncesija za upravljanje na dijelu postojeće željezničke infrastrukture daje se na prijedlog nadležnog ministarstva, kada je ta koncesija gospodarski opravdana. Koncesija za izgradnju nove željezničke infrastrukture daje se na rok do 50 godina, a za upravljanje na dijelu postojeće željezničke infrastrukture na rok do 20 godina.

### ***Zakon o javno - privatnom partnerstvu (NN 78/12)***

Taj Zakon propisuje postupak predlaganja i odobravanja prijedloga projekata javno-privatnog partnerstva, te sadržaj ugovora o javno-privatnom partnerstvu.

U smislu Zakona javno-privatno partnerstvo dugoročan je ugovorni odnos između javnog i privatnog partnera predmet koji je izgradnja i/ili rekonstrukcija i održavanje javne građevine u svrhu pružanja javnih usluga iz okvira nadležnosti javnog partnera. Privatni partner od javnog partnera preuzima obvezu i rizike uz financiranje i proces gradnje.

Javno tijelo može dopustiti i obavljanje komercijalne djelatnosti s ciljem naplate prihoda ako je tako ugovoreno. U svrhu provedbe projekta javno-privatnog partnerstva osniva se zajedničko trgovačko društvo, te javni partner prenosi na privatnog partnera pravo građenja ili mu daje koncesiju.

### ***Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama NN 158/03, 100/04, 141/06, 38/09***

Tim se Zakonom uređuje pravni status pomorskog dobra, utvrđivanje njegovih granica, upravljanje i zaštita pomorskog dobra, upotreba i korištenje, razvrstaj morskih luka, lučko područje, osnivanje lučkih uprava, lučke djelatnosti i njihovo obavljanje, gradnja i korištenje lučke nadgradnje i podgradnje, te bitna pitanja o redu u morskim lukama.

### ***Odluka o objavljivanju pravila o udjelu potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti (NN 106/08)***

Pravila o prodaji javnih zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti sadržana su u Priopćenju Komisije u vezi s udjelom potpora kod prodaje zemljišta i zgrada od strane tijela javne vlasti. (SL C 209, 10. 7. 1997, str. 3. – 5.). Odluka propisuje načela postupanja u primjerima prodaje kroz postupak bezuvjetne ponude, prodaju bez postupka bezuvjetne ponude, obavješćivanje Komisije i žalbeni postupak.

### ***Odluka o davanju ovlasti Agenciji za pravni promet i posredovanje nekretninama za raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske***

Agencija je ovlaštena kupovati nekretnine za potrebe Republike Hrvatske ili zamjenjivati nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, a sve za potrebe stambenog zbrinjavanja izbjeglica – bivših nositelja stanarskog prava, te za druge potrebe stambenog zbrinjavanja, a na temelju potreba koje utvrđuje Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.

### ***Zakon o plovidbi i lukama unutarnjih voda (NN 109/07 i 132/07)***

Navedenim Zakonom uređuje se lučko područje na unutarnjim vodama, da su njime osnovane lučke uprave unutarnjih voda, određene su lučke djelatnosti, način na koji se obavljaju, određeno je održavanje postojećih i izgradnja novih lučkih građevina kao i sva ostala bitna pitanja u svezi s lukama i pristaništima na unutarnjim vodama.



### **4.3. Nekretnine i lokalna i područna (regionalna) samouprava**

U odnosu na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave postupalo se uglavnom prema njihovim zahtjevima te su im nekretnine darovane u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata, odnosno drugih objekata kojima se podizao obrazovni, kulturni ili drugi standard. Pri tome su temelj bili i još uvijek jesu, Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Više od 40 milijuna četvornih metara zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske dodijeljeno je za izgradnju poslovnih zona, a samo manji dio je u funkciji. Unatoč tome, i dalje postoji veliki pritisak za dodjelu.

Ključan element uspješne aktivacije imovine su kvalitetni projekti i donošenje prostornih planova od strane jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Do sada su nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske često zapostavljane u prostornim planovima, a parcijalni interesi dominirali su u donošenju prostornih planova. Posljedica toga je da su u mnogim planovima male i za investicije neadekvatne parcele građevinskog zemljišta što onemogućava veće investiranje. Uбудuće je potrebno okrupnjivati čestice u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Međutim, ako neka jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i dostavi poziv za dostavu zahtjeva (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) u fazi prethodne rasprave, odnosno javne rasprave za izradu dokumenata prostornog uređenja, Republika Hrvatska putem nadležnih tijela nije u mogućnosti aktivno se u nju uključiti.

Razlog nemogućnosti iznošenja prigovora, prijedloga i planskih smjernica prilikom javnih rasprava za izradu dokumenata prostornoga uređenja treba tražiti u činjenici što nadležna tijela Republike Hrvatske ne raspolažu podacima o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje se nalaze unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja čije se donošenje predlaže. Naime Registar nekretnina Republike Hrvatske nije funkcionalno uspostavljen.

Osim navedenoga, za sudjelovanje u predmetnim postupcima potrebno je imati i saznanja o obuhvatu, statusu i namjeni nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na važeće dokumente prostornoga uređenja, što u pravilu nije slučaj.

Pri tome treba naglasiti da određene jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (uglavnom s područja Istarske županije) svjesne navedene situacije, već pri dostavi odluka, odnosno poziva, dostavljaju i podatke o nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske unutar obuhvata dokumenata prostornoga uređenja čije se donošenje predlaže, kao i podatke o obuhvatu, statusu i namjeni istih u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja.

Budući da to nije zakonska obveza jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, spoznaje o planiranim prenamjenama nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske na razini države,

u pravilu, ovise o dobroj volji nositelja izrade dokumenata prostornoga uređenja ili pravodobnoj reakciji zainteresiranih pravnih subjekata.

U odnosu na ostale zahtjeve jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave postoje zahtjevi koji se odnose na neprocijenjenu imovinu u obliku stanova koje su društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela fondovima u stambenom i komunalnom gospodarstvu, a koji nisu prodani nositeljima stanarskoga prava na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Udruga gradova je u odnosu na odredbu članka 49. stavka 2 Zakona o upravljanju državnom imovinom podnijela Ustavnom sudu Republike Hrvatske ocjenu ustavnosti, zato što smatraju da su ti stanovi postali vlasništvo jedinica lokalne samouprave.

Nadalje zahtjevi postoje i u odnosu na poslovne prostore i građevinska zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za koje jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave smatraju da bi njima mogle kvalitetnije upravljati.

Treba istaknuti da su u proteklom razdoblju vršena značajna darovanja u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, bez provedbe stvarnog nadzora, a osobito radi utvrđivanja jesu li predmetne nekretnine uopće stavljene u funkciju i je li funkcija u skladu sa svrhom darovanja. Najveći problem pritom su darovanja u svrhu osnivanja zona malog gospodarstva gdje nerijetko nekretnine koje su darovane u tu svrhu nisu stavljene u funkciju, već su nakon prijenosa prava vlasništva s Republike Hrvatske na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ostale zapuštene ili se njima dalje raspolagalo, a dobiveni se novac iskoristio za druge svrhe.

#### **4.4. Stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske**

Važan dio portfelja nekretnina su i stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske. U portfelju stanova i poslovnih prostora dio njih nije iskorišten, stoga Strategijom i Planom upravljanja i raspolaganja državnom imovinom treba predvidjeti i povećanje postotka iskorištenosti stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske. Tim aktivnostima ključno je postići maksimalnu racionalnost i kontrolu troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućega održavanja i investicija od strane korisnika, postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnina.

Navedeno stanje potvrdio je i Državni ured za reviziju koji je u listopadu 2011. godine objavio reviziju učinkovitosti upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske. Podaci prikupljeni u postupku revizije ukazuju na nedovoljnu kvalitetu i neujednačenost evidencija proračunskih korisnika. Revizijom je obuhvaćeno 16 ministarstava, od kojih su u osam utvrđene nepravilnosti koje se odnose na evidentiranje imovine.

Revizijom je utvrđeno i da u određenom broju slučajeva zakupoprimci nisu plaćali zakupninu u ugovorenim rokovima te da su ministarstva u poslovnim knjigama iskazala vrijednosno značajna potraživanja od zakupnina. Također je utvrđeno da u određenim slučajevima ministarstva nisu pravodobno poduzimala mjere za naplatu potraživanja, kao i da za uzimanje poslovnog prostora u zakup nisu određeni kriteriji, ne postoje propisane procedure, a ugovorene zakupnine po četvornom metru značajno se razlikuju i u slučajevima kada se poslovni prostori koji su u zakupu nalaze na istim lokacijama.

Na temelju odredbe članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine Republika Hrvatska je postala vlasnik nekretnina na temelju pravomoćnih upravnih rješenja, a između ostalog i nekretnina - poslovnih prostora koje u ovom trenutku koristi oko 940 zakupaca (korisnika).

Zakupci su svoj zakupnički odnos prije regulirali ugovorom s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, a sukladno odredbi članka 78. Zakona, u svrhu daljnje regulacije, trebali su biti doneseni posebni propisi koji do danas nisu doneseni. Sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom Agencija upravlja i navedenim poslovnim prostorima.

Zbog niza okolnosti te zbog nepostojanja posebnih propisa, do danas nije reguliran zakup između navedenih zakupaca i Republike Hrvatske, a veliki dio zakupaca prestao je plaćati zakupninu koju su prije plaćali jedinicama lokalne uprave i samouprave s kojima su zaključili ugovore o zakupu. Zakupcima nisu ponuđeni novi ugovori niti je zatraženo njihovo iseljavanje kao što nije niti raspisan natječaj za zakupe tih poslovnih prostora.

Nadležna državna odvjetništva vode niz parničnih postupaka zbog iseljenja, odnosno naplate potraživanja na temelju korištenja predmetnih poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske posebice jer je velik broj tih prostora na atraktivnim lokacijama, dan u podzakup trećim osobama, a od strane zakupnika.

Sve navedeno otežava brzo i učinkovito rješavanje problema tih zakupa, te dovodi do značajnog gubitka prihoda. Rješenje navedenog problema je da se svim postojećim korisnicima, "starim zakupcima", ponudi sklapanje novih ugovora o zakupu, uz tržišne uvjete.

Republika Hrvatska, u cilju postizanja ukupnih ušteda na energiji, dužna je ispuniti obveze prema Direktivi Europske unije o energetske učinkovitosti u odnosu na energetske obnovu zgrada koje su u državnom vlasništvu i to u iznosu od 3% godišnje od ukupne podne grijane i/ili hladene površine zgrada uzimajući u obzir zgrade koje imaju ukupnu korisnu podnu površinu preko 500 m<sup>2</sup>, a od 9. srpnja 2015. uzimajući u obzir zgrade koje imaju ukupnu korisnu podnu površinu preko 250 m<sup>2</sup>.

Republika Hrvatska dužna je ispuniti obveze prema Direktivi Europske unije o energetske svojstvu zgrada, vezano za izdavanje i javno izlaganje energetske certifikata kada se radi o zgradama koje imaju javnu namjenu. RH će svojim primjerom nastojati provoditi mjere za poboljšanje energetske učinkovitosti dane u energetske certifikatima zgrada. U slučaju prodaje,

iznajmljivanja, davanja u zakup ili leasing zgrada u državnom vlasništvu sukladno odredbi Direktive izradit će se energetske certifikat zgrade.

RH će ispuniti obveze gradnje novih zgrada ili kupnje zgrada koje će biti propisanog energetske standarda. Nakon 31. prosinca 2020. godine sve nove zgrade koje će se graditi u državnom vlasništvu bit će gotovo nula energetske, a zgrade koje podliježu većim rekonstrukcijama dostići će propisani energetske standard ukoliko je to izvedivo i ekonomski opravdano.

#### **4.5. Rezidencijalni objekti i diplomatsko - konzularna predstavništva**

Republika Hrvatska posljednjih je godina bitno smanjila broj rezidencijalnih objekata. Odlukom Vlade Republike Hrvatske o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske (26. srpnja 2012. godine) definirani su kriteriji za korištenje objekata i slično od strane tijela državne uprave, dužnosnika i gostiju. Iako je u posljednjim godinama smanjen broj takvih objekata, i dalje postoji mogućnost njihove djelomične komercijalizacije i stavljanja u funkciju ekonomskog rasta na način da se dio objekata učini dostupnim turistima to jest tržištu, a da se to ne kosi sa sigurnosnim procedurama koje se provode kod takvih objekata. Isto tako će se racionalno odrediti potrebe za objektima koji bi se koristili u protokolarne svrhe, te provesti i značajne investicijske zahvate, kategorizaciju objekata i ekipiranje osoblja objekata.

Omogućit će se i ustupanje objekata na privremeno upravljanje drugim društvima (iz sektora turističke djelatnosti) uz odgovarajuću naknadu. Na taj bi se način određeni dio rezidencijalnih objekata tržišno aktivirao, uložilo bi se u njihovo održavanje i podiglo njihovu vrijednost, a istodobno bi ti objekti ostali u vlasništvu Republike Hrvatske.

#### **4.6. Trajno i privremeno oduzeta imovina ostvarena kaznenim djelom i prekršajem**

Upravljanje oduzetom imovinom regulirano je Zakonom o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (NN 145/10). Oduzetom imovinom trenutačno upravlja Agencija.

Tri su ključna cilja u upravljanju tom imovinom:

- u razdoblju prije pravomoćnosti presude, osigurati čuvanje nekretnina i pokretnina kojima se neće degradirati vrijednost privremeno oduzete imovine,

- po pravomoćnosti presude postići maksimalnu cijenu pri prodaji oduzete imovine da bi se u što većoj mjeri namirili oštećeni,
- ostvariti transparentne i brze načine prodaje takve imovine.

Oduzimanje imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem uređeno je u važećem hrvatskom zakonodavstvu još i Kaznenim zakonom (NN 125/11 i 79/12), Zakonom o kaznenom postupku (NN 152/08, 76/09, 80/11, 121/11 – pročišćeni tekst i 143/12), Zakonom o Uredu za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta (NN 76/09 i 116/10, 57/11 i 136/12), Prekršajnim zakonom (NN 102/07 i 39/13) te Zakonom o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela (NN 151/03, 110/07, 45/11 i 143/12).

Navedena imovina postaje vlasništvo Republike Hrvatske nakon pravomoćnosti presude u kaznenom, odnosno prekršajnom postupku, a kojom presudom je određeno oduzimanje imovinske koristi stečene kaznenim djelom, odnosno prekršajem.

Međutim, ni jedan od citiranih zakona detaljno ne propisuje postupanje i eventualnu mogućnost korištenja privremeno oduzetih nekretnina, odnosno pokretnina čije čuvanje iziskuje velike troškove u vidu izdataka za pohranu, čuvanje, osiguranje i sl, već se eventualno upravljanje tim oblikom imovine temelji na različitim tumačenjima zakonskih propisa.

## **4.7. Građevinsko i poljoprivredno zemljište**

Velik udio u portfelju nekretnina čini građevinsko zemljište koje predstavlja veliki potencijal za privlačenje investicija i ostvarivanje ekonomskog rasta cijele države. Značajan dio portfelja (oko 1.200.000 čestica) već je uknjižen na Republiku Hrvatsku, te je stoga ključna daljnja koordinacija Državnog odvjetništva i Državnog ureda s resornim ministarstvima, lokalnom upravom i investitorima da bi se portfelj što prije do kraja uknjižio kao vlasništvo Republike Hrvatske.

Problematika oko poljoprivrednih zemljišta u Republici Hrvatskoj sastoji se od nesređenih imovinsko-pravnih odnosa, usitnjenosti, malih parcela i raspršenosti. To su glavni razlozi neučinkovitosti poljoprivredne proizvodnje. Na to se nadovezuje nemogućnost planskoga i sustavnoga planiranja i razvoja poljoprivrednoga gospodarstva. Program okrupnjavanja poljoprivrednoga zemljišta treba povećati prosječni poljoprivredni posjed u Hrvatskoj i površinu poljoprivrednoga zemljišta obiteljskih gospodarstava, te smanjiti broj parcela. Postupak komasacije predstavlja proces potpunog uređenja zemljišta u kojem se izrađuje novi katastarski operat, kao i zamjena, odnosno grupiranje zemljišta. Također u okviru komasacije obavlja se izgradnja prateće infrastrukture, melioracija i regulacija naselja.

Potrebno je voditi računa o podnesenim zahtjevima za povrat odnosno naknadu oduzete imovine temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer Republika Hrvatska može raspolagati samo onim zemljištem za koje je pribavljena potvrda da nije podnesen zahtjev za povrat.

## 4.8. Stanje dokumentacije o nekretninama

*Katastar* - Državna geodetska uprava ima relativno pouzdane i precizne podatke o broju i obliku katastarskih čestica na području cijele Republike Hrvatske.

*Zemljišne knjige* - Nesređeno je stanje i neusklađenost s katastarskim stanjem jer je svega oko 5% usklađenih zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica u onim općinama u kojima je proveden postupak obnove i osnivanja. No treba istaknuti i da se veliki postotak neusklađenosti odnosi na područja Republike Hrvatske poput planina (primjerice Velebit, Biokovo), nacionalnih parkova i sl. Potrebno je pojačati administrativne i financijske kapacitete za osnivanje svih zemljišnih knjiga u Republici Hrvatskoj s čijim se osnivanjem još nije krenulo.

*Državna riznica* - Ne postoji jedinstveni registar nekretnina, njihova procjena vrijednosti pa tako i nisu unesene u državnu riznicu. Ministarstvo financija je izradilo obvezujuće Upute o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Navedene Upute obuhvaćaju obveznike te primjene, njihovo tumačenje obuhvata imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, potrebu usklađivanja knjigovodstvenog sa stvarnim stanjem imovine, načela iskazivanja vrijednosti imovine, postupak procjene vrijednosti imovine, te knjigovodstveno evidentiranje u računovodstvu proračuna.

*Prostorni planovi* - Svi prostorni planovi su doneseni, međutim nedostatak nekih od njih je neusklađenost s infrastrukturnim, komunalnim ili gospodarskim potrebama. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave prilikom donošenja istih, uglavnom obezvrjeđuju čestice u vlasništvu Republike Hrvatske stavljajući ih izvan područja pogodnog za neku razvojnu namjenu.

*Registri* - U ovom trenutku postoji nekoliko vrsta registara koji obuhvaćaju određene oblike imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, pa tako primjerice postoji: Središnji registar imovine u vlasništvu Republike Hrvatske (u izradi), Registar koncesija, Registar poljoprivrednog zemljišta, Registar kulturne baštine i sl. Međutim ne postoji jedinstveni registar koji bi svu tu imovinu obuhvatio na jednom mjestu čime bi svi podaci o pojedinom obliku imovine u vlasništvu Republike Hrvatske bili dostupni zainteresiranim osobama.

Uređena evidencija nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske nesumnjivo se pokazala kao neophodna i temeljna pretpostavka, kako za ekonomično upravljanje nekretninama, koje građani od države očekuju i zahtijevaju, tako i za učinkovito djelovanje internoga tržišta nekretnina.

U ovom su trenutku evidencije neučinkovite na način da njihove međusobne usporedbe u cijelosti nisu moguće, što uzrokuje pomanjkanje pouzdanih i vjerodostojnih podataka o cjelovitom opsegu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Stoga će se, u što je moguće kraćem roku, uspostaviti cjelovite i ažurne evidencije imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

## 4.9. Povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine

Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine uređuju se uvjeti i postupak naknade imovine koju je prijašnjim vlasnicima oduzela jugoslavenska komunistička vlast, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili zadružno vlasništvo (u daljnjem tekstu: društveno vlasništvo) konfiskacijom, nacionalizacijom, agrarnom reformom i drugim propisima osigurava se naknada u novcu ili vrijednosnim papirima (dionice ili udjeli i obveznice) ili druga odgovarajuća imovina ili naknada, a iznimno se imovina vraća u naravi.

Na temelju toga Zakona prijašnjim vlasnicima, ako ne ostvaruju pravo na naturalni povrat, priznaje se pravo na naknadu za:

- neizgrađeno građevinsko zemljište,
- poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište,
- stambene i poslovne zgrade, odnosno idealni dijelovi takvih zgrada, te stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrade, odnosno idealni dijelovi tih posebnih dijelova zajedno s pripadajućim zemljištem,
- brodovi i brodice,
- trgovačka društva,
- pokretnine.

Prilikom raspolaganja imovinom (nekretninama) u vlasništvu Republike Hrvatske, Agencija obavezno mora provjeriti, prije podnošenja prijedloga odluke o raspolaganju nekretninama nadležnim tijelima, kod nadležnih službi Ureda državne uprave prema mjestu gdje se imovina nalazi, jesu li podneseni zahtjevi za povrat predmetne imovine (nekretnine).

Poseban problem postoji kod utvrđivanja jesu li za pojedinu nekretninu podneseni zahtjevi za povrat od strane ovlaštenika naknade s obzirom na to da tijela nadležna za provođenje tih postupaka ne vode potpune i istovrsne evidencije na temelju kojih bi mogle dostaviti istinite podatke. Naime neki od tih ureda državne uprave vode evidencije po podnositeljima zahtjeva, a time se ne može isključiti podnesen zahtjev od ovlaštenika naknade prvoga nasljednog reda, dok drugi evidentiraju zahtjeve po katastarskim česticama, te je neophodno izvršiti uvid u cjelokupan povijesni slijed promjena brojeva čestica. Zbog toga je neophodno da ministarstvo nadležno za upravu i ministarstvo nadležno za pravosuđe poduzmu inicijativu za ustanovljenje točnih registara ovlaštenika naknade koji su podnijeli zahtjeve za povrat imovine sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Navedenu evidenciju treba uspostaviti na način da se ista odnosi ne samo na ovlaštenike naknade već i na nekretnine za koje je podnesen zahtjev za povrat i to s povezanim starim i novim oznakama, kako bi se u svakom trenutku moglo na što pouzdaniji način provjeriti je li za neku nekretninu podnesen zahtjev za povrat odnosno naknadu oduzete imovine.

Ministarstvo nadležno za pravosuđe trebalo bi izmjeniti i propise koji bi omogućili barem izradu evidencije o podnijetim zahtjevima za naturalni povrat, ako već nije moguće nakon toliko godina izraditi cjelovitu evidenciju podnijetih zahtjeva.

Naime, problem evidencije zahtjeva za naknadu kod Ureda državne uprave posljedica je činjenice što postojeći Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine nije propisao prvostupanjskim tijelima obvezu vođenja službene evidencije podnijetih zahtjeva. Zbog toga kod Ureda državne uprave postoje samo interne evidencije o podnijetim zahtjevima za naknadu, a svaki od njih kada se očituje Agenciji ograđuje se na način da navodi kako njihovo očitovanje ne predstavlja javnu ispravu jer isto nije nastalo na temelju evidencije koja je zakonom propisana i naložena, nego da je nastalo na temelju njihove interne evidencije podnijetih zahtjeva i da zbog toga ne garantiraju za njihovu točnost.

U članku 52. toga Zakona propisane su iznimke od vraćanja nacionalizirane, konfiscirane ili na drugi način oduzete imovine. Prijašnjem vlasniku ne vraća se imovina u vlasništvo ili posjed na kojoj su na temelju valjane pravne osnove treće osobe stekle pravo vlasništva te im je ona prenesena u posjed, ako Zakonom nije drugačije propisano. Ta odredba, zbog sporosti rješavanja zahtjeva ovlaštenika na povrat, u biti nepostojanja potpunih evidencija o zahtjevima bivših vlasnika, omogućava raspolaganje tom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, ako bivši vlasnik u zemljišnim knjigama nije stavio zabilježbu spora, ili zabranu raspolaganja, te kasnije eventualne sporove za poništenje pravnog posla države s trećima, te zadržavanje daljnjeg pravnog prometa raspolaganom nekretninom.

Prijašnjem vlasniku ne vraća se u vlasništvo i posjed imovina (neizgrađeno građevinsko zemljište, poslovni prostor i sl.) koja je sukladno Zakonu o pretvorbi društvenih poduzeća unesena u društveni kapital trgovačkoga društva, već prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva u čiji je kapital u postupku pretvorbe unesena ta imovina. Ako ostvarenje tog prava nije moguće zbog stečenih prava trećih, prijašnji vlasnik ostvaruje pravo na naknadu u dionicama ili udjelima društva iz državnog portfelja li obveznicama Republike Hrvatske.

#### **4.10. Neprocijenjene nekretnine u postupku pretvorbe i privatizacije**

Samo na onim nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe društvenih poduzeća, trgovačka društva nastala pretvorbom tih poduzeća mogla su steći pravo vlasništva na nekretninama (odnosno imovini).

Čl. 14. Zakona o upravljanju državnom imovinom (ZUDI) koji je stupio na snagu 1.1.2011. godine, propisano je da Agencija u okviru svojih ovlasti utvrđuje procijenjenu i neprocijenjenu imovinu, dok je člankom 49. Zakona propisano što se smatra neprocijenjenim nekretninama (stanovi, poslovni prostori). Isto tako člankom 58. st. 4. navedenoga Zakona propisano je da sve



nekretnine u vlasništvu Hrvatskog fonda za privatizaciju na dan 31. ožujka 2011. postaju vlasništvo Republike Hrvatske.

ZUDI uređuje takvu imovinu, pa tako i nekretnine, koje u cijelosti ili dijelom, nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe ili temeljnog kapitala u postupku privatizacije. Međutim taj se Zakon odnosi samo na dio takvih neprocijenjenih nekretnina, ne sve.

Neprocijenjenim nekretninama u smislu ovog Zakona smatraju se:

- nekretnine na kojima je pravni prednik trgovačkog društva, a to je bivše društveno poduzeće, imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja (članak 49. stavak 1.),
- nekretnine koje nisu u cijelosti ili u dijelu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe ili uvrštene u vrijednost temeljnog kapitala u postupku privatizacije (članak 49. stavak 2.),
- nekretnine čiji imovinsko-pravni odnosi nisu riješeni posebnim propisom (kao što je npr. neprocijenjeno turističko i ostalo građevinsko zemljište uređeno posebnim zakonom).

Republika Hrvatska je na temelju ZUDI-a stekla *ex lege* sve nekretnine bivšeg HFP-a (koje nisu procijene u pretvorbi, pa ih je HFP stekao na temelju članka 47. Zakona o privatizaciji, kao i nekretnine koje je stekao po drugim osnovama), te neprocijenjene stanove koji su u postupku pretvorbe izbačeni iz društvenoga kapitala i prenijeti na fondove stambeno-komunalnoga gospodarstva, a nisu prodani do stupanja na snagu toga Zakona. Dakle, država je, osim na tim neprocijenjenim, stekla vlasništvo i na svim drugim nekretninama HFP-a, stečenim po raznim osnovama.

Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća i Zakonom o privatizaciji pretvorena su društvena poduzeća u trgovačka društva s poznatim vlasnikom. Navedeni zakoni nisu uredili pitanje stjecanja vlasništva nad nekretninama koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja, upravljanja i raspolaganja društvenih poduzeća. Članak 42. Zakona o privatizaciji dao je ovlaštenje Hrvatskom fondu za privatizaciju da donosi rješenja kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u postupku pretvorbe koje rješenje predstavlja ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva trgovačkog društva na procijenjenim nekretninama. S druge strane, neprocijenjene nekretnine je HFP pozivom na članak 47. Zakona o privatizaciji prenosio u svoje vlasništvo rješenjem deklaratorne prirode ili je trgovačkom društvu davao suglasnost da navedene nekretnine kao tehnološku cjelinu unosi, odnosno procjeni naknadno u temeljni kapital, na koji način su one postale vlasništvo trgovačkoga društva, a HFP u protuvrijednosti navedenih nekretnina postajao imateljem dionica ili poslovnih udjela toga trgovačkog društva.

Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije koji je stupio na snagu 1. kolovoza 2010. godine uređuje se pojam turističkog i ostaloga građevinskog zemljišta koje nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital trgovačkih društava u postupku pretvorbe i privatizacije te se njime ujedno uređuju imovinski odnosi na tom zemljištu i način njegova korištenja. Odredbe tog Zakona primjenjuju se i u

postupcima koji se odnose na nekretnine neprocijenjene u postupku pretvorbe i privatizacije sukladno članku 47. Zakona o privatizaciji, a u kojima nisu donesena konačna rješenja.

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu poznaje tri vrste zemljišta:

- a) zemljište u kampovima,
- b) zemljište na kojima su izgrađeni hoteli i turistička naselja i
- c) ostalo građevinsko zemljište neprocijenjeno u postupku pretvorbe i privatizacije.

a) Neprocijenjeno turističko zemljište u kampovima vlasništvo je Republike Hrvatske. Turističko zemljište, odnosno građevine u kampovima čija je vrijednost u dijelu procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine.

b) Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu propisano je stjecanje prava vlasništva na zemljištu ispod građevine (zemljište tlocrtno površine) za korist trgovačkog društva kome je u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije u vrijednost društvenog kapitala procijenjena vrijednost građevine (hotela ili drugog objekta u turističkom naselju) bez zemljišta. Preostalo turističko zemljište na kojemu je društveno poduzeće imalo pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja, a koje nije procijenjeno u vrijednost društvenog kapitala, vlasništvo je jedinice lokalne i područne samouprave na čijem se području nalazi to zemljište.

c) Na ostalom se građevinskom zemljištu imovinskopravni odnosi uređuju kao kod turističkog zemljišta na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja time da je umjesto jedinice lokalne samouprave vlasnik Republika Hrvatska.

Valja posebno ukazati na odredbe članka 23. stavaka 1. i 2. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu kojom je propisano da je vlasništvo Republike Hrvatske ono građevinsko zemljište, odnosno građevine čija vrijednost nije procijenjena u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije. Građevinsko zemljište, odnosno građevina čija je vrijednost u dijelu procijenjena i unesena u društveni kapital u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije, suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva u idealnim dijelovima razmjerno veličini procijenjenog i neprocijenjenog zemljišta i građevine. Ako suvlasničke omjere Agencija i trgovačko društvo ne mogu utvrditi u mirnom postupku u razumnom roku, tada će nadležno županijsko državno odvjetništvo podnijeti trgovačkom društvu zahtjev za mirnim rješenjem spora radi utvrđivanja suvlasništva, a ako ni u mirnom postupku ne dođe do utvrđivanja suvlasništva tada će nadležno županijsko državno odvjetništvo podnijeti tužbu.

## 4.11. Neprivatizirani dijelovi stambenog fonda

U praksi su neka trgovačka društva, kao pravni slijednici društvenog poduzeća, prodala nekretnine koje nisu bile u postupku pretvorbe procijenjene u vrijednost društvenog kapitala poduzeća ili u postupku privatizacije u temeljni kapital društva.

Pojedina trgovačka društva uspjela su se uknjižiti kao vlasnici nakon pretvorbe i na neprocijenjenim nekretninama (ovi upisi nisu pravovaljani), ali ih nisu dalje prodavali, nego samo koristili. Međutim bilo je i primjera da su trgovačka društva te nekretnine prodavala, pa čak i kad u zemljišnoj knjizi društvo nije bilo upisano kao vlasnik, nego je postojao zaostali upis iz režima društvenog vlasništva u korist pravnog prednika - društvenog poduzeća. Na takvu prodaju društva nisu imala pravo, jer takve, neprocijenjene nekretnine, nisu niti stekla, što znači da su prodavali tuđu stvar. Naime, na neprocijenjenoj imovini na koju se odnosi Zakon o upravljanju državnom imovinom (ZUDI), kao titular prava vlasništva određena je - Republika Hrvatska.

Takve je ugovore o prodaji u praksi osporavao HFP u parničnom postupku koji se smatrao vlasnikom neprocijenjene imovine *ex lege*, neovisno o činjenici je li donijeto rješenje sukladno odredbi članka 47. Zakona o privatizaciji kojim se utvrđuje na takvoj imovini, pravo vlasništva HFP-a ili takvo rješenje nije donijeto.

Međutim odredba članka 49. stavka 5. ZUDI-a otvara prostor za razrješavanje te situacije na drugačiji način. Propisuje mogućnost da, ako je trgovačko društvo koje je pravni slijednik društvenog poduzeća, raspolagalo ili opteretilo neprocijenjenu imovinu u korist trećih osoba, a pod uvjetom da je treća osoba u dobroj vjeri stekla pravo vlasništva ili založno pravo na neprocijenjenoj imovini, Republika Hrvatska, odnosno Agencija može umjesto stvarnopravnog zahtjeva protiv trgovačkog društva prihvatiti isplatu tržišne vrijednosti neprocijenjene imovine. Ovakvo rješenje bi trebalo biti primijenjeno i odnosu na druga raspolaganja temeljem kojih su treće osobe u dobroj vjeri stekle pravo vlasništva (pri tome se misli na raspolaganja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koja su raspolagala česticama koje su bile vlasništvo Republike Hrvatske.

Postoje i neprocijenjeni stanovi koje su društvena poduzeća izuzela iz pretvorbe i prenijela fondovima u stambeno-komunalnom gospodarstvu, a da ih nisu prodavali. Radi se o stanovima koji su u postupku pretvorbe prenijeti fondovima u stambeno- komunalno gospodarstvo, a do danas nisu prodani nositeljima stanarskog prava, na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Nakon ukidanja fondova, pravni slijednici su postali, *ex lege*, na temelju članka 32. stavka 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu jedinice lokalne i područne samouprave. To u praksi znači da su općine i gradovi preuzeli tu kategoriju stanova na gospodarenje time da su i oni imali pravnu poziciju davatelja stana na korištenje te pravo i prodavati te stanove nositeljima stanarskih prava.

U praksi su neke općine i gradovi pretendirali na to da su *ex lege*, kao pravni slijednici, stekli na njima vlasništvo. Međutim kako su fondovi samo gospodarili tim stanovima, a ne stekli

pravo vlasništva, to i pravni slijednici, po načelu da nitko na drugog ne može prenijeti više prava nego što ih sam ima, nisu stekli pravo vlasništva već samo pravo na gospodarenje (te pravo ubiranja prihoda od korištenja tih stanova). Nakon donošenja ZUDI-a pitanje tih stanova je razjašnjeno i razriješeno, a država izrijekom određena njihovim vlasnikom.

## **4.12. Darovanje nekretnina**

Obradom zahtjeva za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u ožujku 2013. godine, koji su u postupku rješavanja u Agenciji, utvrđeno je da su trenutačno u radu 382 zahtjeva. Podnositelji zahtjeva su najčešće jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Svrha za koju se traži darovanje nekretnina pretežito je zemljište potrebno za izgradnju poduzetničkih zona, infrastrukturnih građevina i drugih građevina te objekti za društvene, kulturne i javne potrebe, lovački i planinarski domovi. Značajno je porastao broj zahtjeva koji se odnosi na dodjelu zemljišta za sportsko-rekreacijske sadržaje, bilo da se radi o već izgrađenim sadržajima, bez dozvole za gradnju, ili budućoj izgradnji većih sportsko-rekreacijskih centara s pratećim sadržajima, kao i za turističke, odnosno ugostiteljsko-turističke sadržaje.

Način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i ovlasti za raspolaganje regulirani su člankom 41. i člankom 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom, a poseban način raspolaganja, kao iznimka od navedenog, člankom 44. Zakona.

Člankom 41. stavkom 1. tog Zakona propisano je da se raspolaganje provodi javnim nadmetanjem ili javnim prikupljanjem ponuda, a iznimno, prema stavku 3. navedenog članka, bez javnog nadmetanja ili bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, kad pravo vlasništva na nekretninama kojima upravlja Agencija stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Člankom 44. tog Zakona propisano je da, iznimno od odredaba članaka 41. i 42. Zakona, Vlada Republike Hrvatske može na prijedlog nadležnog ministarstva u odnosu na namjenu nekretnine, a uz suglasnost ministarstva nadležnog za zaštitu okoliša, ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ministarstva nadležnog za financije i ministarstva nadležnog za gospodarstvo za taj prijedlog, odlučiti da se određenom nekretninom raspolaze i na drugi način u cilju ostvarivanja određenih gospodarskih interesa ili izvršavanja obveza Republike Hrvatske.

Nadalje Uredbom o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Agencija mogu darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave i ustanovama čiji je osnivač Republika Hrvatska,

odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, u svrhe navedene u članku 3. Uredbe, a to su:

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značaja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općega javnog ili socijalnoga interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, groblja i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Analizom zaprimljenih zahtjeva za darovanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, dolazi se do zaključka da se značajan broj zahtjeva odnosi na sadržaje koje bi trebalo podvesti pod "druge slične projekte". Tu se prvenstveno misli na sportske, turističke, odnosno ugostiteljsko-turističke sadržaje. Pri tom treba naglasiti da zahtjevima najčešće nije priložena dokumentacija podobna za ocjenu opravdavaju li ti "drugi slični projekti" darovanje, a u pravilu nije poznat niti investitor. Sve to dovodi u pitanje i učinkovito praćenje realizacije ugovornih obveza.

## **5. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja ostalom imovinom i koncesijama**

### **5.1. Pomorsko dobro**

Pomorsko dobro kao dobro od posebnog nacionalnog interesa duboko je prihvaćeno i zaživjelo je u svijesti građana, te mora biti ostvarivo u svakodnevnoj praksi. Kao opće dobro pomorsko dobro je "*res communes omnium*" odnosno stvar koja pripada svim ljudima.

Pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, čiju ima osobitu zaštitu, a upotrebljava se ili koristi pod uvjetima i na način propisan zakonom.

Prema važećoj zakonskoj regulativi, pomorsko dobro čine unutarnje morske vode i teritorijalno more, njihovo dno i podzemlje, te dio kopna koji je po svojoj prirodi namijenjen općoj upotrebi ili je proglašen takvim, kao i sve što je s tim dijelom kopna trajno spojeno na površini ili ispod nje.

Zakonska regulativa Republike Hrvatske još nije stvorila sve pretpostavke za održivi gospodarski razvoj i pravnu sigurnost potencijalnih investitora, tj. da se istovremeno pomorsko dobro koristi i sačuva za buduće naraštaje.

Koncesija na pomorskom dobru dodjeljuje se nakon što je utvrđena granica pomorskog dobra i provedena u zemljišnim knjigama, što nije slučaj na cijeloj obali gdje kriteriji za granice nisu istoznačni i precizni. Država nema instrumente ni mogućnosti isplatiti naknadu, izvesti i upisati u zemljišne knjige pomorsko dobro kao opće dobro unutar tih granica. Izvjesno je da će vrlo skoro biti potrebno pristupiti reviziji utvrđenih granica pomorskog dobra te ih svesti u "realne" okvire s obzirom na to da je određivanje granica vrlo različito po županijama.

S tim u vezi potrebno je odrediti tijelo koje bi obavljalo ulogu upravitelja pomorskim dobrom, kao bi se izbjeglo trenutačno stanje u kojem je pitanje upravljanja izuzetno disperzirano.

Potrebno je utvrditi granice tamo gdje one nisu utvrđene, omogućiti reviziju granica pomorskog dobra tamo gdje su pogrešno utvrđene, te pomorsko dobro regulirati u okvirima prirodnih granica.

Strategija razvoja turizma u Republici Hrvatskoj do 2020. godine zahtjeva skraćivanje procedura za utvrđivanje granica pomorskog dobra. U pojedinim slučajevima treba propisati mogućnost odobravanja koncesije gospodarskim subjektima koji obavljaju ugostiteljsko-turističku djelatnost na njihov zahtjev, a ne, kao dosad, na temelju javnog natječaja.

Izmjenama i dopunama postojeće regulative potrebno je utvrditi uspostavljanje zatvorenih koncesija na pomorskom dobru te priznavanje dosadašnjih ulaganja u plaže, uključujući i usuglašavanje s odredbama vezanim uz ugostiteljsku djelatnost (primjerice, propisana ograđenost kampa).

Jedno od važnijih pitanja vezanih uz problematiku pomorskog dobra je pitanje pretvorbe/privatizacije provedene nad društvima koja su, pored drugih nekretnina, upravljala i nekretninama koje predstavljaju pomorsko dobro. U tom smislu potrebno je provesti analizu takvih postupaka i u novom zakonskom rješenju riješiti i taj problem. Polazna točka bi bila osnivanje povjerenstva koje bi revidiralo sve provedene postupke privatizacije na pomorskom dobru koji su sporni, a kako bi se pitanje pretvorbe i privatizacije na pomorskom dobru konačno razriješilo.

Imajući u vidu kako je dosad pomorsko dobro utvrđeno na relativno malom području obale potrebno je odrediti kriterije po kojima bi se granica pomorskog dobra utvrđivala brže i efikasnije.

## **5.2. Mineralne sirovine**

Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade RH.

Zakonom o rudarstvu (NN 75/2009) uređuje se istraživanje mineralnih sirovina, odobrenje za istraživanje mineralnih sirovina, rezerve mineralnih sirovina, rudarski projekt, eksploatacija mineralnih sirovina, koncesija za eksploataciju mineralnih sirovina, gradnja rudarskih objekata i

postrojenja, rudarski planovi i rudarska mjerenja, jedinstveni informacijski sustav mineralnih sirovina, stručna sprema, mjere zaštite na radu, sanacija okoliša, nadzor nad provedbom Zakona, kaznene odredbe i druga pitanja.

Kada se prema odredbama Zakona o rudarstvu za eksploataciju mineralnih sirovina daje koncesija, na sva pitanja koja se odnose na koncesiju, primjenjuju se odredbe Zakona o koncesijama, a na pitanja koja nisu uređena tim Zakonom, odredbe Zakona o rudarstvu, uz obvezno poštivanje načela utvrđenih Zakonom o koncesijama.

Kod vađenja šljunka i pijeska iz morskog dna primjenjuju se i propisi o pomorskom dobru. Osnovni dokument kojim se utvrđuje gospodarenje mineralnim sirovinama i planira rudarska gospodarska djelatnost na državnoj razini je Strategija gospodarenja mineralnim sirovinama koju donosi Hrvatski sabor na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave dužne su u svojim razvojnim dokumentima osigurati provedbu Strategije gospodarenja mineralnim sirovinama.

U saborskoj proceduri je donošenje novog Zakona o rudarstvu, a u resornom ministarstvu priprema se prijedlog Zakona o ugljikovodicima.

### **5.3. Turističko zemljište**

Pod pojmom turističko zemljište, u širem smislu podrazumijeva se svekoliko zemljište koje koriste turistička i ugostiteljska trgovačka društva nastala pretvorbom, bez obzira je li ono kod pretvorbe procijenjeno ili nije. Međutim pojam turističkog zemljišta upotrebljava se uglavnom za nekretnine koje nisu procijenjene kod pretvorbe takvih pravnih osoba.

Zakonom o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije propisano je, među ostalim, kako je turističko zemljište građevinsko zemljište koje nije procijenjeno u vrijednosti društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe, odnosno koje nije uneseno u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije, a za koje je na dan stupanja na snagu toga Zakona dokumentima prostornog uređenja određena ugostiteljsko-turistička namjena i zemljište na kojemu su izgrađene građevine turističko ugostiteljske namjene (kampovi, hoteli i turistička naselja), na kojem su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.

Radi se o nekretninama koje se u pravilu nalaze u najatraktivnijem području uz obalu, iznimne vrijednosti i od neprocjenjivog gospodarskog i svakog drugog značaja. Prema podacima nekadašnjeg HFP-a samo u kampovima nije procijenjeno i uneseno u temeljni kapital društava više od 22 milijuna četvornih metara takvog zemljišta. Ako se tome pribroje i ostale nekretnine koje čine tzv. turističko zemljišta koje nije procijenjeno kod pretvorbe, po nekim se procjenama dolazi do površine do 100 milijuna četvornih metara zemljišta.

Takve neprocijenjene nekretnine koriste trgovačka društva bez pravne osnove, ne plaćaju naknadu za takvo korištenje, negdje je u međuvremenu došlo do uknjižbe prava vlasništva

takvih nekretnina na novonastala trgovačka društva, pa čak i do otuđenja.

Republika Hrvatska je po zakonu, na temelju odredbe članka 6. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, stekla vlasništvo, odnosno suvlasništvo turističkog zemljišta u kampovima, i to na onom dijelu koji je neprocijenjen u postupku pretvorbe društvenog poduzeća – pravnog prednika trgovačkog društva koje drži kamp. Država i trgovačko društvo su suvlasnici na kampu, *ex lege*, razmjerno procijenjenom, odnosno neprocijenjenom dijelu nekretnina u kampu ili je država vlasnik u cijelosti, ako neko zemljište u kampu nije u cijelosti procijenjeno.

S obzirom na Odluku Ustavnog suda Republike Hrvatske od 1. lipnja 2006. godine (U-III-1725/2006), pretpostavka je kako više ne postoji nikakva dvojba da tzv. turističko zemljište ne može *ex lege* postati vlasništvo novonastalih trgovačkih društava interpretacijom odredbe članka 47. Zakona o privatizaciji.

Takve nekretnine mogu eventualno postati vlasništvo pravnih osoba koje ih koriste samo nakon provedenog upravnog postupka prema članku 47. Zakona o privatizaciji od strane Republike Hrvatske, a u slučaju da takve nekretnine čine tehnološku cjelinu. U protivnom, one su vlasništvo Republike Hrvatske jer nisu procijenjene u masi društvenog kapitala kod pretvorbe.

U odnosu na nekretnine tzv. turističkog zemljišta koje su upisane kao vlasništvo trgovačkih društava koje ih koristi, potrebno je identificirati i u dogovoru te mirnim putem razriješiti njihov pravni status s trgovačkim društvima.

U protivnom je Republika Hrvatska dužna sudskim putem tražiti utvrđenje svog prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave podobne za uknjižbu.

Ukoliko su nezakonito uknjižene nekretnine tzv. turističkog zemljišta dalje otuđene trećim osobama, Republika Hrvatska treba zatražiti povrat nekretnina i utvrđenje svog prava vlasništva. To jedino nije moguće ako se ne može primijeniti odredba članka 388. stavak 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o isključenju povjerenja u zemljišne knjige, što bi predstavljalo analognu primjenu članka 49. stavka 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom, u odnosu na stjecanje u dobroj vjeri od strane trećih osoba.

Sve navedeno trebalo bi primijeniti ako se u međuvremenu ne donese Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu koji bi na drugačiji način riješio pravni status tzv. turističkog zemljišta. Izmjenama i dopunama tog Zakona potrebno je riješiti probleme definiranja stvarne površine kampa i njegove urbanističke površine, kao i statusa zemljišta i drugih nekretnina u vlasništvu drugih osoba, te druga otvorena pitanja koja u se pojavila u provedbi toga Zakona.

## **5.4. Poljoprivredno zemljište**

Poljoprivredno je zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i uživa njezinu osobitu zaštitu. Ukupna površina poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj je 2.695.037 ha, a od



toga je u vlasništvu države 890.214 ha ili 33%, a 1.804.823 ha ili 67% je u privatnom vlasništvu. Podaci se temelje na podacima Statističkog ljetopisa iz 2005. godine.

Da bi se ubrzali postupci raspolaganja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države Novim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu ukinuti su Programi raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države koji su doneseni temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 152/08, 25/09, 153/09, 21/10 i 39/11 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske i 63/11), zbog dosadašnje neefikasnosti takve osnove za raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države.

Umjesto jedinica lokalne samouprave koje su donosile Programe na koje je suglasnost davalo Ministarstvo poljoprivrede i raspisivale natječaje za zakup i prodaju, poslove raspolaganja poljoprivrednim zemljištem preuzima Agencija. Na taj način raspolaganje državnim zemljištem neće ovisiti o aktivnosti jedinica lokalne samouprave u primjeni zakona o poljoprivrednom zemljištu.

Ukidaju se dosadašnji oblici raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu: prodaja, dugogodišnji zakup poljoprivrednog zemljišta i dugogodišnji zakup za ribnjake, a propisuje se raspolaganje putem zakupa i zakupa za ribnjake na 50 godina.

Provedbom novoga Zakona očekuje se uvođenje veće discipline u prenamjeni poljoprivrednoga zemljišta, formiranje jezgre poljoprivrednih gospodarstava koja će imati dugoročnu perspektivu poljoprivrednih proizvođača s obzirom na zemljišne resurse. Uspostavom informacijskog sustava poboljšat će se upravljanje poljoprivrednim zemljištem. Ubrzavanje raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem glavni je prioritet koji treba proisteći provedbom Zakona. U ukupnosti Zakon bi trebao donijeti okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, povećanje korištenih poljoprivrednih površina te stavljanje u funkciju do sada ne korištenoga poljoprivrednoga zemljišta.

## **5.5. Vode i vodne građevine**

Vode su opće dobro i imaju osobitu zaštitu Republike Hrvatske. Vode u tijelima površinskih i podzemnih voda ne mogu biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava. Voda nije komercijalni proizvod kao neki drugi proizvodi, nego je naslijeđe koje treba čuvati, štititi i mudro i racionalno koristiti. Vodama se upravlja prema načelu jedinstva vodnog sustava i načelu održivog razvitka kojim se zadovoljavaju potrebe sadašnje generacije i ne ugrožavaju pravo i mogućnost budućih generacija da to ostvare za sebe. Upravljanje vodama prilagođava se globalnim klimatskim promjenama.

Za korištenje voda koje prelazi granice općeg korištenja, kao i za svako pogoršanje stanja voda, plaća se naknada razmjerno koristi, odnosno stupnju i opsegu utjecaja na promjene u stanju

vodnih tijela, poštujući ekonomsko vrednovanje voda, povrat troškova njezinoga korištenja i zaštite vodnoga okoliša i drugih sastavnica okoliša.

Javno vodno dobro je javno dobro u općoj uporabi odnosno u javnoj uporabi, i u vlasništvu je Republike Hrvatske; ono je neotuđivo; čine ga sve zemljišne čestice koje obuhvaćaju vodno dobro, a koje:

a) su do dana stupanja na snagu Zakona o vodama (NN 107/95) bile temeljem zakona ili temeljem bilo koje druge pravne osnove: opće dobro, javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, javno dobro – vode, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo bez obzira tko je bio nositelj prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, odnosno koje su u zemljišnoj knjizi bile upisane kao: javno dobro, javno vodno dobro, vodno dobro, državno vlasništvo, vlasništvo jedinice lokalne samouprave, društveno vlasništvo s naznakom ili bez naznake nositelja prava korištenja, upravljanja ili raspolaganja, općenarodna imovina, opće dobro i sl.,

b) nisu do dana stupanja na snagu ovoga Zakona bile upisane u zemljišnoj knjizi, odnosno koje su bile upisane u zemljišnu knjigu, ali nitko nije naznačen kao njihov vlasnik, sve do dokaza suprotnog,

c) postanu javnim vodnim dobrom izvlaštenjem ili otkupom u korist Republike Hrvatske.

Vodne građevine služe uređenju vodotoka i drugih voda, zaštitu od štetnog djelovanja voda, zahvaćanje voda radi njihovog namjenskog korištenja i zaštitu voda.

Od ukupno 3.935 km državnih vodotoka 37% je potpuno uređeno, 42% djelomično i 21% nije uređeno, od 17.000 km lokalnih vodotoka samo je oko 20% potpuno uređeno.

Za obranu od poplava (koje ugrožavaju više od 15 posto državnog kopnenog teritorija) izgrađeno je uz državne vodotoke 2.415 km obrambenih nasipa i još 1642 km uz lokalne vodotoke različite razine zaštite; zatim su još na obrambenom sustavu 5 nizinskih i 43 brdske retencije; 115 km oteretnih i 917 km lateralnih kanala.

Za reguliranje vodnog režima izgrađeno je 58 višenamjenskih akumulacija/retencija s ukupnim volumenom 1.060 hm<sup>3</sup>;

Za zaštitu od voda poljoprivrednih površina izvedeno je 6.600 km kanala I. i II. reda, 75 crpnih stanica kapaciteta 320 m<sup>3</sup>/s. Sustavi površinske ili podzemne odvodnje potpuno su izgrađeni na 845.000 ha, a djelomično na 352.000 ha. Ribnjaci zauzimaju ukupno oko 13.500 ha.

Za opskrbu stanovništva osigurana je mogućnost 76% opskrbljenosti vodom iz javnih sustava (udio podzemne vode iznosi 90 posto, a tek 10 posto su površinske vode).

Za zaštitu voda omogućen je priključak svega 40% stanovništva na kanalizacijske sustave (u gradovima oko 75%); izgrađena su 82 uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i 35 podmorskih ispusta.

## 5.6. Ostali oblici imovine

Kao ostali pojavnici oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske mogu se javiti:

- Patenti ustupljeni Republici Hrvatskoj i licencije
- Potraživanja prema drugim državama, fizičkim i pravnim osobama
- Službena vozila, plovila i zrakoplov
- Robne rezerve
- Riblji fond i divljač i drugi oblici.

Svi pobrojani ostali oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske moraju biti sistematizirani, kako u posebnim bazama podataka posebnih tijela zaduženih i nadležnih za upravljanje istima, tako i u Središnjem registru imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Na takav će se način osigurati transparentnost i učinkovitost korištenja i tih oblika imovine koja imaju prilično visoku financijsku vrijednost u ukupnoj vrijednosti imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

## 5.7. Koncesije

Koncesije su važan element politike upravljanja državnom imovinom te instrument kako gospodarskog korištenja postojećih općih i drugih dobara od posebnog državnog interesa tako i instrument realizacije novih javnih investicija i pružanja javnih usluga korištenjem resursa i kapaciteta privatnog sektora. Koncesije ujedno generiraju prihode po osnovi koncesijskih naknada, a u kojem smislu je potrebno analizirati zakonski propisane minimalne iznose naknada za koncesije te dodatno unaprijediti načine njihove naplate. U tom smislu pratit će se provedba mjera i aktivnosti predviđenih Akcijskim planom za koncesije i javno-privatno partnerstvo za 2013. godinu, koji je donijela Vlada RH na sjednici održanoj 4. travnja 2013. godine.

Hrvatski sabor donio je novi Zakon o koncesijama (143/12) koji je stupio na snagu 28. prosinca 2012. godine, a koji propisuje vrste koncesija (koncesije za gospodarsko korištenje općeg ili drugog dobra, koncesije za javne usluge i koncesije za javne radove) te predmete koncesija. Predmeti koncesija su područja i djelatnosti za koje i u kojima se koncesije mogu dati. Zakon propisuje kako davanju koncesije prethodne pripreme radnje, a koje podrazumijevaju izradu studije opravdanosti i analizu imovinsko pravnih pitanja, dok se samo davanje koncesija provodi putem javnog nadmetanja. Pored krovnog Zakona o koncesijama, koncesije se dodatno, na osnovu načela iz istog, uređuju posebnim propisima. Posebni propisi također detaljno određuju točne predmete koncesija.

U tom smislu, Zakon o koncesijama između ostalih navodi, a posebni propisi dalje razrađuju, sljedeće predmete koncesija:

- a) za istraživanje i/ili eksploataciju mineralnih sirovina

Dodjela odobrenja (koncesija) za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina temelji se na odredbama članka 52. Ustava, prema kojima se: "zakonom određuje način na koji dobra od interesa za Republiku mogu upotrebljavati i iskorištavati ovlaštenici prava na njima i vlasnici, te naknada za ograničenja kojima su podvrgnuti" i članka 1. Zakona o rudarstvu (NN 49/11 - pročišćeni tekst): "Rudno blago je dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, ima njezinu osobitu zaštitu i iskorištava se pod uvjetima i na način koji su propisani ovim zakonom. Rudno blago je u vlasništvu Republike Hrvatske."

- b) za korištenje voda i javnih vodnih usluga
- c) za pravo lova u državnim lovištima i uzgajalištima divljači

Koncesija se daje pravnoj ili fizičkoj osobi sa sjedištem u Republici Hrvatskoj na razdoblje od 30 lovni godina.

- d) za pomorsko dobro

Prema odredbama članka 3. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama jedini je način raspolaganja i korištenja općih dobara putem koncesija. Koncesija na pomorskom dobru može se dati nakon što je utvrđena granica pomorskog dobra i provedena u zemljišnim knjigama. Koncesija je pravo kojim se dio pomorskog dobra isključuje iz opće upotrebe i daje na posebnu upotrebu ili gospodarsko korištenje pravnim i fizičkim osobama registriranim za obavljanje obrta. Potrebno je redovito kontrolirati i uplatu koncesijskih naknada kao i način upotrebe koncesije.

- e) za područje energetike

Obavljanje energetske djelatnosti proizvodnje, distribucije i opskrbe toplinskom energijom uređeno je Zakonom o proizvodnji, distribuciji i opskrbi toplinskom energijom (NN 42/05 i 20/10). Člankom 12. stavkom 1. istog Zakona, pravo na obavljanje energetske djelatnosti distribucije ili izgradnju objekata za distribuciju toplinske energije, stječe se koncesijom koju za područje ili dio područja jedinice lokalne i područne samouprave daje predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne samouprave.

Iz navedenog je vidljivo da se energetska djelatnost distribucije toplinske energije obavlja po teritorijalnom principu odnosno za teritorij za koji je izdana koncesija.

- f) za obavljanje linijskog i obalnog pomorskog i riječnog prijevoza

Koncesija za obavljanje javnog prijevoza daje se na rok od jedne do deset godina i to:

- za državne linije od pet do deset godina,
- za županijske i međuzupanijske linije od tri do osam godina,
- za lokalne linije od jedne do pet godina.

g) za luke

Pravo na obavljanje lučkih djelatnosti, korištenje postojeće podgradnje i nadgradnje, te gradnje novih građevina i drugih objekata nadgradnje i podgradnje stječe se na temelju koncesije. Koncesija se može dati pravnoj i fizičkoj osobi registriranoj za obavljanje obrta, koja ispunjava uvjete propisane Zakonom o koncesijama.

h) za javne ceste

Koncesijom se stječe pravo građenja i upravljanja autocestom i pojedinim cestovnim objektima na državnoj cesti (most, tunel i drugi) koje uključuje pravo gospodarskog korištenja autoceste ili objekta na državnoj cesti te pravo rekonstrukcije i održavanja autoceste i cestovnog objekta na državnoj cesti tijekom trajanja ugovora o koncesiji i/ili pravo korištenja cestovnog zemljišta radi izgradnje pratećih uslužnih objekata i obavljanja djelatnosti ugostiteljstva, trgovine, usluga opskrba gorivom, servisnih usluga i slično. Koncesionar je ovlašten odlučivati o korištenju cestovnog zemljišta i obavljanju pratećih djelatnosti na javnoj cesti. Koncesija na javnoj cesti ne može se dati na vrijeme dulje od 40 godina.

i) za zračne luke

Na temelju Zakona o zračnim lukama (NN 19/98 i 14/11) koncesija za zračnu luku smatra se koncesijom za javne radove, odnosno koncesijom za javne usluge, u smislu zakona kojim se uređuju koncesije. Koncesija za zračnu luku daje se na rok ne dulji od 40 godina.

Koncesijom se stječe pravo graditi i upravljati zračnom lukom što uključuje pružanje, koordinaciju i nadzor pružanja zemaljskih usluga ili pravo upravljati zračnom lukom, što uključuje pružanje, koordinaciju i nadzor pružanja zemaljskih usluga.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja u postupku davanja koncesije donosi Vlada Republike Hrvatske kao davatelj koncesije u ime Republike Hrvatske.

j) za kulturna dobra

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12 i 136/12) posebno normira koncesije na kulturnim dobrima. Za pitanja koja nisu uređena Zakonom primjenjuju se „posebni propisi“, ako nisu u suprotnosti sa Zakonom. Koncesijom se stječe pravo na gospodarsko korištenje nepokretnoga kulturnog dobra ili pravo obavljanja gospodarskih djelatnosti u vezi s nepokretnim kulturnim dobrom koje je u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine.

Koncesija na kulturnim dobrima odnosi se isključivo na nepokretna dobra. Odluka o koncesiji donosi se isključivo na temelju javnog natječaja, s tim da za donošenje odluke o koncesijskom odobrenju do 30 dana nije potreban javni natječaj.

k) za područje turizma

- l) za ostalo: komunalne djelatnosti, djelatnosti gospodarenja otpadom, područje željeznica, gospodarsko korištenje žičare, javni prijevoz, područje sporta, područje zdravstva, za slobodne zone, za pružanje medijskih usluga televizije i radija, te za pojedine djelatnosti unutar zaštićenih područja prirode te za korištenje drugih zaštićenih prirodnih vrijednosti i speleoloških objekata.

## **6. Regulatorna i upravljačka uloga države i trgovačka društva**

U Republici Hrvatskoj trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske predstavljaju značajan dio bruto društvenog proizvoda, zaposlenosti i tržišne kapitalizacije. Trgovačka društva kojima je osnivač i vlasnik Republika Hrvatska prevladavaju u energetici i prometu i veoma su važni za zapošljavanje i znatno pridonose cjelokupnoj gospodarskoj aktivnosti.

Prema podacima FINA-e za 2011. godinu, 85 vodećih tvrtki u Hrvatskoj ima prihod od 228,7 milijardi kuna, a od toga čak 50,1% ukupnog prihoda ostvaruju tvrtke u stranom vlasništvu (ili 114,5 milijardi kuna), 25,4% domaće privatne (58,1 milijardi kuna), a ostalo je prihod trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske (56 milijardi kuna). Na listi 85 najvećih kompanija koje posluju u Hrvatskoj, 35 je u stranom vlasništvu, 29 u domaćih privatnih poduzetnika dok je 21 tvrtka u vlasništvu Republike Hrvatske.

Uz sve veliko značenje, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske do sada su u tržišnom natjecanju često bila u povoljnijem položaju nego privatna trgovačka društva. Iako se radi o istim propisima, često su bila zaštićena od preuzimanja i stečaja, te se na njihovo „saniranje“ (često opetovano) trošilo velika sredstva, u mnogim slučajevima motivirano socijalnim interesima. Jednako tako, često se pred ta trgovačka društva postavljao i zadatak zapošljavanja kao i drugi zadaci, što je u stvari opterećivalo poslovanje i sama trgovačka društva činilo tržišno nekonkurentnima. Još danas, dvadesetak godina poslije pretvorbe, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske često trpe od politički motiviranog vlasničkog utjecaja, ali i od nebrige države kao vlasnika.

Bitna smjernica te Strategije je unapređenje korporativnog upravljanja oslonjenog na najbolja iskustva razvijenih zemalja. Odgovornost za rezultate poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske uključuje složen proces aktivnosti uprava i nadzornih odbora, upravljačkih prava i odgovornosti. Kako bi u tržišnoj ekonomiji obavljala vlasničke odgovornosti, država se mora u svojoj regulatornoj ulozi u cijelosti odnositi kao i što se odnosi prema privatnom sektoru i svoja vlasnička prava ostvarivati kao i ostali vlasnici sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Ravnopravno unapređenje korporativnog upravljanja u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske važan je izazov u europskim ekonomijama. Iako nema međunarodno utvrđenih formalnih načela koja bi pomogla vladama da poboljšaju načine upravljanja, smatra se

da su načini upravljanja korporacijama u javnom vlasništvu najcjelovitije obrađeni u dokumenta OECD-a, te primijenjeni u zemljama članicama OECD-a (*The OECD Guidelines on Corporate Governance at State – Owned Enterprises, 2005*). Primjena tih načela u hrvatskim uvjetima, osigurat će da se upravljanje vlasništvom Republike Hrvatske provodi na profesionalan i odgovoran način. Rezultat moraju biti zdravija, profitabilnija, konkurentnija i otvorenija trgovačka društva.

Vlada Republike Hrvatske je 2010. godine donijela Kodeks korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima RH ima dionice ili udjele na temelju kojeg obavlja vlasništvo nad svojim trgovačkim društvima. Taj kodeks treba dopunjavati i usklađivati s praksom i mora biti od velike pomoći skupštinama, nadzornim odborima i upravama trgovačkih društava.

Vlada Republike Hrvatske i ministarstva ne smiju biti uključena na svim razinama i u svim segmentima u svakodnevno trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske. Trgovačkim društvima treba omogućiti potpunu poslovnu samostalnost u skladu s Zakonom o trgovačkim društvima i obavezno će razgraničiti svoje regulatorne uloge. Država, kao aktivan vlasnik, provodeći vlasničku politiku, osigurava da se upravljanje u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito.

Cilj je pronaći ravnotežu između nadležnosti države da aktivno vrši svoju vlasničku funkciju (kandidiranje i izbor nadzornih odbora i uprave), te vlastite regulatorne uloge. Sva ministarstva i državna uprava, te lokalna i područna samouprava moraju se odreći političkog uplitanja u rad i upravljanje trgovačkim društvima. Vlada Republike Hrvatske i ministarstva trebaju osigurati ravnopravno okruženje na tržištu gdje društva privatnog sektora mogu konkurirati trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske.

Vlada Republike Hrvatske ostvaruje vlasnička prava prvenstveno u skladu s pravnim oblikom svakog pojedinog trgovačkog društva. Glavne dužnosti države uključuju: zastupljenost na skupštini dioničara, otvorene i transparentne postupke imenovanja članova nadzornih odbora u trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske, te aktivno sudjelovanje u imenovanju nadzornih odbora i uprava ostalih trgovačkih društava, uspostavljanje sustava izvještavanja koje omogućava redovito praćenje i procjenu rezultata trgovačkog društva u vlasništvu Republike Hrvatske, održavanje stalnog dijaloga s vanjskim revizorima i državnim kontrolnim tijelima, osiguravanje da planovi naknada za članove nadzornih odbora i uprava privuku i motiviraju kvalificirane stručnjake.

U europskoj praksi prihvaćeno je da svoju vlasničku funkciju na državnom nivou država provodi putem centraliziranih tijela za vlasništvo, učinkovitih koordinacijskih tijela koja djeluju neovisno i u skladu s javno objavljenom vlasničkom politikom. Kada se govori o Vladi, a posebno ministarstvima, ostaje zadatak stalnog naglašavanja jasne odvojenosti vlasničke i regulatorne funkcije države.

U tom smislu u Republici Hrvatskoj ustrojen je Državni ured, kao koordinacijsko tijelo koje usklađuje i koordinira aktivnosti različitih ministarstava, agencija i fondova u ostvarivanju vlasničke politike države. Državni je ured zadužen, u suradnji s ministarstvima, za predlaganje godišnjeg plana upravljanja, sastavljanje određenih smjernica i ujednačavanje praksi u vršenju

vlasničkih dužnosti.

Za svako trgovačko društvo od strateškog interesa, Vlada Republike Hrvatske će u okviru Plana upravljanja, objaviti vlasničku politiku koja utvrđuje ciljeve poslovanja i razvoja i eventualnog restrukturiranja trgovačkog društva. Vlasnička politika treba biti (u Planu) jasno izražena, odnosno trebaju se znati osnovni ciljevi poslovanja (efektivnost i profitabilnost) te strateške smjernice moraju sadržavati, osim operativnih aktivnosti, i kriterije mjerljivosti kojima će se tijekom provođenja Projekta (u određenim vremenskim intervalima i/ili u svakom momentu) moći utvrditi stvarno stanje realizacije te, kroz izvješćivanje, hoće li Projekt biti pozitivan (u zadanom roku) s obzirom na trenutno evidentirane i postignute rezultate. To će pomoći osiguravanju jasnih zadataka za takva trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske koje će dobiti jasnu poruku u obliku strateških smjernica i obaveza izvješćivanja.

## **7. Tržišno natjecanje i imovina Republike Hrvatske**

Republika Hrvatska uspješno je završila pregovore o pristupanju Europskoj uniji, a među pitanjima koja su bila predmet pregovora bila su i ona vezana za upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske. Valja naglasiti da su zakonski propisi o upravljanju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske usklađeni s pravnom stečevinom Europske unije.

Republika Hrvatska obvezala se razvijati i primjenjivati pravila zaštite tržišnog natjecanja po uzoru na ona koja vrijede u Europskoj uniji, i to ne samo u pogledu primjene primarnog već i sekundarnog zakonodavstva koje podrazumijeva uredbе, smjernice, odluke, preporuke i mišljenja koje donosi Europska komisija ili Vijeće EZ-a, te sudske prakse EZ-a. Istodobno se, Republika Hrvatska obvezala i na izgradnju institucionalnog okvira kojim će se taj sustav i pravila primijeniti u našoj zemlji uključujući osiguranje operativnoga neovisnog tijela koje će morati imati sve ovlasti za učinkovitu provedbu tih pravila.

U raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske trajno se moraju promicati načela i odredbe iz zakonodavnog okvira u području zaštite tržišnog natjecanja što ga predstavlja Zakon o zaštiti tržišnog natjecanja (NN 79/09). Vlada Republike Hrvatske donijela je osam uredbi potrebnih za pravilnu primjenu odredaba toga Zakona. Istodobno, Agencija za zaštitu tržišnog natjecanja dužna je na odgovarajući način primjenjivati kriterije koji proizlaze iz primjene pravila o tržišnom natjecanju Europske unije i instrumente za tumačenje koje su usvojile institucije EU-a. Kriteriji iz pravne stečevine EU ne koriste se kao primarni izvori prava već kao pomoćno sredstvo za tumačenje hrvatskih propisa o zaštiti tržišnog natjecanja, a osobito u slučajevima postojanja pravnih praznina ili dvojbi pri tumačenju tih propisa.

Pravna stečevina Europske unije, glede tržišnoga natjecanja, uključuje pravila i postupke za borbu protiv nekonkurentnoga ponašanja trgovačkih društva (ograničavajući dogovori između poduzetnika i zlouporaba dominantnog položaja), ispitivanje spajanja između poduzetnika, te sprečavanje vlada da dodjeljuju državnu potporu koja ograničava konkurenciju na unutarnjemu



tržištu.

Pravila tržišnoga natjecanja izravno se primjenjuju u cijeloj Europskoj uniji, a države članice moraju surađivati u potpunosti s Europskom komisijom u njihovoj provedbi.

Aktivnosti vezane uz upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske važne su za ispunjavanje zahtjeva Europske komisije kroz obveze praćenja restrukturiranja trgovačkih društava s poteškoćama u poslovanju (do sada, u prvom redu, to je bilo vidljivo u brodogradnji, no treba imati u vidu i sve druge aktivnosti).

U području nadzora dodjele državnih potpora, nadležna za kontrolu njihove zakonitosti, nadzor i povrat postaje isključivo Europska komisija. Državne potpore, kao dio šireg područja tržišnoga natjecanja, uređene su pravnom stečevinom Europske unije, i to kako sekundarnim tako i primarnim izvorima prava (članci 107. i 108. UFEU-a, kojima se zabranjuje davanje državnih potpora smatrajući ih oblikom narušavanja tržišnoga natjecanja, no navodeći istodobno iznimke u kojima je dodjela državnih potpora dopuštena, što se detaljno propisuje sekundarnim pravom EU).

Godine 2001. Republika Hrvatska potpisala je s EU Sporazum o stabilizaciji i pridruživanju (NN MU 14/01, 14/02, 1/05 i 7/05) kojim je preuzela i obveze u pogledu uspostavljanja sustava državnih potpora sukladnog sustavu državnih potpora u Europskoj uniji. S ciljem ostvarenja strateškoga cilja pripreme za punopravno članstvo Republike Hrvatske u Europskoj uniji, RH uskladila je, prvenstveno u provedbenome smislu, sustav državnih potpora Republike Hrvatske sa sustavom državnih potpora Europske unije.

Uspostavljeni sustav u potpunosti je bio zadovoljio potrebe predpristupnog razdoblja. Od dana pristupanja Republike Hrvatske na snazi će biti novi Zakon o državnim potporama koji je trenutno u postupku donošenja (Ministarstvo financija izradilo je Prijedlog, a središnja tijela državne uprave u postupku su davanja očitovanja).

Zakon će omogućiti prilagodbu novim okolnostima na području državnih potpora koje za Republiku Hrvatsku nastupaju automatski, danom pristupanja Europskoj uniji, i uklapanje hrvatskog „podsustava“ državnih u sustav državnih potpora Europske unije.

Novim Zakonom o državnim potporama biti uređeno pitanje nove nadležnosti tijela RH, postupka koji prethodi prijavi državnih potpora Europskoj komisiji radi odobrenja, postupka koji se primjenjuje na državne potpore izuzete od obveze prijave EK, kao i vrste i način vođenja evidencija.

Trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i u vlasništvu lokalne samouprave, a koja pružaju usluge od javnog interesa s osobinama javnog dobra, suočena su s liberalizacijom tržišta. Unatoč svom specifičnom karakteru, ona moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije te učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnoga natjecanja.

U procesu privatizacije trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske nije

nespojivo zadržavanje vlasničkog udjela države. Takva trgovačka društva morat će bitnije pridonositi državnom proračunu.

Organizirat će se praćenje rezultata trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske, te nadzirati primjenu načela korporacijskog upravljanja u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, te provoditi iste principe u trgovačkim društvima u vlasništvu lokalne vlasti.

Trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske, lokalne samouprave, ali i ustanovama, za njihovo poslovanje često su potrebne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske. Dodjela nekretnina trgovačkim društvima obavljat će se na načine koji neće biti neselektivna potpora. Pri tome više treba koristiti institute osnivanja prava građenja i prava služnosti koji su do sada bili rjeđe korišteni, a koji omogućavaju da izgrađeni objekti nakon isteka prava korištenja budu vraćeni u vlasništvo Republike Hrvatske, čime je ono dugoročno zaštićeno.

Potpore definirane člankom 3. Zakona o državnim potporama (NN 140/05, 49/11) kao što su umanjena/odgode/otpisa poreznih obveza, umanjena mirovinskih doprinosa, raznih olakšica od strane drugih trgovačkih društava u vlasništvu RH (HEP umanjuje cijenu električne energije određenim povlaštenim kupcima ili poduzetnici su oslobođeni od plaćanja komunalnih doprinosa ili su im umanjene naknade za vodno gospodarstvo, režije, parafiskalna davanja i slično) morat će se primjenjivati na selektivniji način i s jasno zacrtanim kriterijima.

Odgovorno, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske važan je element i pri pregovorima s financijskim institucijama poput Međunarodnog monetarnog fonda i Svjetske banke. Te institucije s pravom inzistiraju da sva imovina Republike Hrvatske mora biti u državnim knjigama, te da se mora raditi i na primjeni međunarodnih knjigovodstvenih standarda za javni sektor, međunarodnih standarda za procjenu vrijednosti nekretnina i drugih metoda koje se upotrebljavaju u razvijenim zemljama.

U idućim godinama u planu je još više podići razinu svijesti o značenju tržišnog natjecanja, otvorenosti tržišta i promjenama, s ciljem izlaska iz krize i recesije i stvaranja uvjeta za gospodarski rast.

## **8. Smjernice u upravljanju trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske**

Glavni zadatak Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske u trgovačkim društvima je ostvarivati gospodarski rast, razvoj, zaposlenost i financijsku korist. Postupanje države kao vlasnika (udjeličara ili dioničara) detaljnije definiraju:

- Zakon o trgovačkim društvima
- Zakon o upravljanju državnim imovinom
- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske

- Godišnji plan upravljanja i raspolaganja državnom imovinom
- Kodeks korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele
- drugi zakoni i odluke Vlade Republike Hrvatske.

Postojeći portfelj trgovačkih društava u kojima država ima udjele ili dionice, bit će ubuduće organiziran u dvije grupe:

1. Trgovačka društva od strateškog i razvojnog značenja koja se utvrđuju Strategijom upravljanja i raspolaganja državnom imovinom (vlasništvo RH 50 i više %):
  - a) strateška trgovačka društva i pravne osobe koje prihode ostvaruju upotrebom javnih ovlasti te u kojima država sudjeluje u određivanju cijene proizvoda i usluga,
  - b) trgovačka društva od razvojnog značenja u kojima Republika Hrvatska ima većinski udio.
2. Trgovačka društva čije dionice kotiraju na uređenom tržištu kapitala, a u kojima Republika Hrvatska ima ukupno vlasništvo manje od 50%.
3. Ostala trgovačka društva u kojima država ima udjele i dionice (RH udio manje od 20%).

Dividendna politika mora doprinositi dugoročnoj tržišnoj zaradi i razvojnoj politici društva. Državni ured, u suradnji s ministarstvom nadležnim za financije i ostalim resornim ministarstvima, sustavno će analizirati i ocjenjivati očekivani stupanj dividendnosti kod strateških trgovačkih društava, optimalnu kapitalnu strukturu koja će se temeljiti na izračunu očekivanog stupnja unositosti kapitala i optimalnim prosječnim troškovima kapitala, te druge ekonomsko opravdane faktore.

Dugoročna očekivanja glede dividende odredit će se planom upravljanja za razdoblje tri do pet godina za svako društvo, uvažavajući:

- strategiju poslovanja i razvoja trgovačkih društava
- kapitalne strukture trgovačkih društava
- pristup izvoru financiranja
- politike isplate dobiti
- učešće zaposlenih
- izvedena i planirana ulaganja
- značenja sektora u kojem djeluje trgovačko društvo, uključujući stupanj konkurentnosti u sektoru.

## **8.1. Temeljne odrednice upravljanja trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske u skladu s modernom međunarodnom praksom**

Trgovačka društva u kojima Republika Hrvatska ima dionice i udjele i dalje će predstavljati važan dio bruto društvenog proizvoda, zaposlenosti i tržišne kapitalizacije. Njihovo poslovanje bit će vrlo značajno za građane i dijelove poslovnog sektora. Slijedom navedenoga, podizanje kvalitete upravljanja u tim trgovačkim društvima presudno je važno za osiguravanje njihova pozitivnog doprinosa cjelokupnoj ekonomskoj učinkovitosti i konkurentnosti države.

Republika Hrvatska kao država ne smije biti u nesuglasju između proklamiranih ciljeva svojih gospodarskih politika, s jedne strane, i potrebe profitabilnog poslovanja trgovačkih društava u kojima je imatelj dionica i udjela, s druge strane.

Stoga je u obavljanju vlasničkih ovlasti u trgovačkim društvima u kojima država ima dionice i udjele, potrebno jasno i snažno deklarirati ciljeve vlasništva Republike Hrvatske kako se ne bi umjesto jasnih pravila i razgraničenja odgovornosti između vlasnika, nadzornog odbora i uprave društva, ponegdje stvorili paralelni sustavi koji otvaraju prostor za arbitrarnost, nedovoljnu odgovornost i potiru jasna razgraničenja odgovornosti na svim razinama.

Kako bi se izbjegao neprincipijelan politički utjecaj ili pasivna državna vlasnička uloga, posebno je važno za vlasničko tijelo da se usmjeri na učinkovito ostvarivanje vlasničkih prava. Država kao vlasnik trebala bi se, u pravilu, ponašati kao svaki veliki dioničar kada je u poziciji bitno utjecati na trgovačko društvo i biti informiran ili kao aktivan dioničar kad ima manjinski udio. Uputno je da svoja vlasnička prava ostvaruje u cilju da zaštiti svoje vlasništvo i maksimizira njegovu vrijednost.

Država treba djelovati kao informiran i aktivan vlasnik i ustanoviti jasnu i konzistentnu vlasničku politiku, osiguravajući da se upravljanje u trgovačkim društvima obavlja na transparentan i odgovoran način s potrebnim stupnjem profesionalnosti i učinkovitosti. Takva politika pružit će trgovačkim društvima, tržištu i široj javnosti predvidljivost i jasno razumijevanje ciljeva države kao vlasnika, kao i njenih dugoročnih obveza.

Ovom Strategijom na odgovarajući način će se primijeniti i smjernice korporativnog upravljanja u javnom sektoru OECD-a (*The OECD Guidelines on Corporate Governance at State – Owned Enterprises, 2005*) kao do sada najšire prihvaćene u praksi europskih država.

Trgovačka društva moraju, u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, imati uspostavljenu unutarnju reviziju i barem unutarnji nadzor. Glavni cilj unutarnje revizije mora biti zaštita ulaganja dioničara, odnosno udjeličara i imovine društva, a glavna zadaća je nadzor nad uređenosti i ekonomičnosti poslovanja društva, sukladno propisima i unutarnjim aktima. Mora se pravovremeno osigurati nepristran stručni nadzor nad radom unutarnje revizije i svake godine sastaviti izvješće o radu koje pregledava revizijska komisija i vanjski revizor.

U skladu s načelima cjelovitog upravljanja vanjsku reviziju mora voditi neovisan, osposobljen i kvalificirani vanjski revizor. Revidiranje uspješnosti poslovanja društava u vlasništvu Republike Hrvatske treba obuhvatiti tri razine:

- unutarnju reviziju (unutarnju reviziju u užem smislu i revizijsku komisiju kao posebnu komisiju nadzornog odbora društva)
- vanjsku reviziju i
- državnu reviziju.

Također je jako bitno u upravljanju trgovačkim društvima primjenjivati smjernice ravnopravnosti spolova u upravljačkim odborima trgovačkih društava koje predviđaju povećanje udjela žena u upravljačkim odborima na 30% do 2015. i 40% do 2020. godine.

## **8.2. Strateška trgovačka društva i pravne osobe s javnim ovlastima u kojima država sudjeluje u određivanju cijene proizvoda i usluga**

U smislu ove Strategije, trgovačka društva od strateškog značenja koja prihode ostvaruju na temelju dodijeljenih javnih ovlasti u kojima država sudjeluje u određivanju cijene proizvoda i usluga su ona u kojima država kao dioničar ili udioničar, osim gospodarskih, ostvaruje i strateške ciljeve: zakonsko i učinkovito ostvarivanje prenesenih javnih ovlasti, sigurnost, osiguranje zdravlja, važne infrastrukture, neometane opskrbe stanovništva i poslovnih subjekata, te osiguranje gospodarskih službi u interesu građana i države.

Za takvim društvima postoji dugoročna društvena potreba. U tu grupu spadaju društva koja isporučuju robe i usluge svim građanima. Država, putem resornog ministarstva zbog jednakopravnog pristupa i veće ekonomske učinkovitosti, regulira samostalno i putem agencija, uvjete njihova poslovanja, dodjeljuje koncesije, te regulira cijene i druge uvjete poslovanja.

Zadaća Vlade Republike Hrvatske je uskladiti ulaganja u infrastrukturu i energetiku koja mora biti izgrađena pravovremeno, ekonomski učinkovito i uravnoteženo, te omogućiti optimalni rast gospodarstva koji će osigurati odgovarajući ekonomski i društveni prinos na uložena sredstva.

Ulaganja Republike Hrvatske u trgovačka društva u tim sektorima imaju značajnu ulogu kod opće konkurentnosti gospodarstva jer se povećanjem učinkovitosti tih trgovačkih društava ostvaruju pozitivni ekonomski i društveni učinci koji se prenose na cjelokupno gospodarstvo prvenstveno u obliku nižih troškova, veće produktivnosti i konkurentnosti. Niži troškovi po jedinici proizvoda ili usluge tih društava bitan su pokazatelj njihove uspješnosti i to ih čini drugačijim od ostalih trgovačkih društava gdje je bitniji pokazatelj dobit u poslovanju. Taj kriterij, koji će biti definiran po djelatnostima, mora biti dominantan u ocjenjivanju njihove uspješnosti.

## TRGOVAČKA DRUŠTVA

1. Hrvatske ceste d.o.o., Zagreb (potencijalno grupa 8.5.)
2. Hrvatske autoceste d.o.o., Zagreb
3. Autocesta Zagreb – Macelj d.o.o., Lepajci (u koncesiji)
4. Autocesta Rijeka – Zagreb d.d.
5. Bina Istra d.d.
6. HŽ Infrastruktura d.o.o., Zagreb
7. Plovput d.o.o., Split
8. Odašiljači i veze d.o.o., Zagreb
9. Hrvatska kontrola zračne plovidbe d.o.o., Zagreb
10. Hrvatska elektroprivreda d.d., Zagreb
11. Plinacro d.o.o., Zagreb
12. Janaf d.d., Zagreb
13. Podzemno skladište plina d.o.o., Zagreb
14. Hrvatski operator tržišta energije d.o.o., Zagreb
15. Hrvatske šume d.o.o., Zagreb
16. Hrvatska lutrija d.o.o., Zagreb
17. HŽ Putnički prijevoz d.o.o., Zagreb
18. Agencija za komercijalnu djelatnost d.o.o., Zagreb
19. Agencija Alan d.o.o., Zagreb
20. Pomorski centar za elektroniku d.o.o., Split
21. Središnje klirinško depozitarno društvo d.d., Zagreb

## PRAVNE OSOBE

22. Hrvatske vode, Zagreb
23. Hrvatska banka za obnovu i razvitak (HBOR), Zagreb
24. Državna agencija za osiguranje štednih uloga i sanaciju banaka (DAB), Zagreb
25. Hrvatska agencija za obvezne zalihe nafte i naftnih derivata (HANDA), Zagreb
26. Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO), Zagreb
27. Financijska agencija (FINA), Zagreb

Razvojne smjernice trgovačkog društva ili pravne osobe	U okviru godišnjeg plana upravljanja donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog resornog ministarstva.
Privatizacija (restrukturiranje)	Ne predviđa se privatizacija, osim kada se zakonom propiše.
Predstavljanje RH na skupštini društva	Propisano zakonom ili odlukom Vlade (resorni ministar, zamjena ili druga osoba).
Planiranje, izvještavanje i analiza rezultata	Stručno prati služba Državnog ureda, služba

poslovanja	ministarstva nadležnog za financije uz mišljenje resornog ministarstva.
Kandidiranje predsjednika i članova nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava	O nadzornim odborima odlučuje Vlada Republike Hrvatske na prijedlog resornog ministarstva uz prethodnu suglasnost Državnog ureda. Prijedloge o upravama donosi Vlada Republike Hrvatske na osnovi javnog natječaja (i/ili prijedloge agencija za kadrove) koji provodi Državni ured. Povjerenstvo za provođenje natječaja sastoji se u pravilu od predstavnika resornog ministarstva i Državnog ureda.
Nagrađivanje članova nadzornih odbora i uprava (maksimalne plaće i varijabilno nagrađivanje)	Odluku o ograničenjima i kriterijima donosi Vlada Republike Hrvatske, polazeći od rezultata poslovanja.

### 8.3. Trgovačka društva od razvojnog značenja u kojima Republika Hrvatska ima većinski udio

Ulaganja u trgovačka društva od razvojnog značenja u kojima Republika Hrvatska ima većinski dio, a koja nisu infrastrukturna, energetska i sl., trebaju restrukturiranje, dokapitalizaciju ili privatizaciju u cijelosti ili u dijelu. Ta društva su državna ulaganja koja dosežu visoku dodanu vrijednost i dobit. Očekuje se da ta trgovačka društva natprosječno ulažu u investicije, istraživanje i razvoj. Ta društva sa svojim proizvodnim potencijalom moraju doprinosti stabilnosti i razvoju pojedinih krajeva, države i regije, a njihova dobit bit će važan prihod države.

1. ACI d.d., Opatija
2. Croatia Airlines d.d., Zagreb
3. Jadrolinija Rijeka (do 2017. godine)
4. Luka Rijeka d.d., Rijeka
5. Zračna luka Osijek d.o.o., Klisa
6. Zračna luka Pula d.o.o., Pula
7. Zračna luka Rijeka d.o.o., Omišalj
8. Zračna luka Zadar d.o.o., Zadar
9. Zračna luka Split d.o.o., Kaštel Štafilić
10. Zračna luka Dubrovnik d.o.o., Čilipi
11. Zračna luka Zagreb d.o.o., Zagreb
12. Imunološki zavod d.d., Zagreb
13. Narodne novine d.d., Zagreb
14. Hrvatska brodogradnja – Jadranbrod d.d., Zagreb
15. Zrakoplovno – tehnički centar d.d., Velika Gorica
16. Brodarski institut d.o.o., Zagreb
17. HP – Hrvatska pošta d.d., Zagreb

18. Croatia banka d.d., Zagreb
19. Croatia osiguranje d.d., Zagreb
20. Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb
21. Petrokemija d.d., Kutina
22. HŽ Cargo d.o.o.
23. Luka Vukovar d.o.o.
24. APIS IT d.o.o.
25. Park Prevlaka d.o.o., Gruda
26. Brijuni rivijera d.o.o., Pula
27. Club Adriatic d.o.o., Zagreb

Razvojne smjernice trgovačkog društva	U okviru godišnjeg plana upravljanja koji donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državnog ureda.
Privatizacija (restrukturiranje)	Predviđa se njihovo restrukturiranje, privatizacija ili prodaja, izlazak na tržište kapitala (burze), te uvrštavanje u sljedeću grupu (8.4.).
Predstavljanje RH na skupštini društva	Propisano Zakonom (resorni ministar) ili Odlukom VRH; Državni ured.
Planiranje, izvještavanje i analiza rezultata poslovanja	Stručno prati služba Državnog ureda uz mišljenje resornog ministarstva (izuzetak zračne luke).
Kandidiranje predsjednika i članova nadzornih odbora i uprava trgovačkih društava	O Nadzornim odborima odlučuje Vlada Republike Hrvatske na prijedlog resornog ministarstva uz prethodnu suglasnost Državnog ureda. Prijedloge o upravama donosi Vlada Republike Hrvatske na osnovi javnog natječaja (i/ili prijedloge agencija za kadrove) koji provodi Državni ured. Povjerenstvo za provođenje natječaja sastoji se u pravilu od predstavnika resornog ministarstva i Državnog ureda.
Nagrađivanje članova nadzornih odbora i uprava (maksimalne plaće i varijabilno nagrađivanje)	Odluku o ograničenjima i kriterijima donosi Vlada Republike Hrvatske polazeći od rezultata poslovanja..



## 8.4. Trgovačka društva čije dionice kotiraju na uređenom tržištu kapitala u kojima Republika Hrvatska ima ukupno vlasništvo manje od 50%

Kod trgovačkih društava čije dionice kotiraju na uređenom tržištu kapitala, a u kojima Republika Hrvatska ima ukupno vlasništvo manje od 50%, država pokušava doseći primarno gospodarske ciljeve i to najčešće zajedno s drugim tj. privatnim investitorima, a pod istim uvjetima kao ostali investitori, te vođena istim interesom.

1. INA – Industrija nafte d.d., Zagreb
2. Končar elektroindustrija d.d., Zagreb
3. Podravka d.d., Koprivnica
4. Đuro Đaković Holding d.d., Slavonski Brod
5. Luka Ploče d.d., Ploče
6. Atlantska plovidba d.d., Dubrovnik
7. Sunčani Hvar d.d., Zagreb

Očekujemo uvrštavanje dijela trgovačkih društava (iz grupe 8.3, 8.5 i 8.6) u ovu grupu nakon što ispune određene kriterije.

Razvojne smjernice trgovačkog društva	U skupštini društva.
Privatizacija (restrukturiranje)	Moguća i daljnja prodaja (ali i eventualno kupnja od trećih).
Predstavljanje RH na skupštini društva	Propisano Zakonom (resorni ministar) ili Odlukom VRH; Državni ured
Planiranje, izvještavanje i analiza rezultata poslovanja	Stručno prati služba Državnog ureda uz mišljenje resornog ministarstva.
Kandidiranje predsjednika i članova nadzornih odbora i uprave trgovačkih društava	Na skupštini društva, država kao manjinski dioničar.
Nagrađivanje članova nadzornih odbora i uprava	Odluka društva.

## 8.5. Ostala trgovačka društva u portfelju Republike Hrvatske kojima će upravljati Agencija

### a) Trgovačka društva s udjelom Republike Hrvatske do 25%

Za trgovačka društva u portfelju Agencije u kojima Republika Hrvatska ima manje od 25% udjela ili dionica (koja nemaju veće razvojno značenje), planira se u roku od dvije godine provesti

restrukturiranje, izlazak na burzu i prodaja, darovanje i/ili formiranje fonda rizičnog kapitala. Dionice trgovačkih društava koja kotiraju na uređenom tržištu kapitala uvrstit će se u grupu ulaganja na uređenom tržištu kapitala. (8.4.). Sve vlasničke odluke donosit će Agencija.

Razvojne smjernice trgovačkog društva	Skupština društva.
Privatizacija (restrukturiranje)	Predviđa se da se društva u kojima Republika Hrvatska ima više od 10% dionica, a dionice kotiraju na burzi i društvo posluje s dobiti, ubuduće uvrste u grupu 8.3. Dionice i udjele u ostalim trgovačkim društvima u roku od dvije godine treba prodati, darovati ili uvrstiti u fond rizičnog kapitala.
Predstavljanje RH na skupštini društva	Agencija
Planiranje, izvještavanje i analiza rezultata poslovanja	Agencija
Kandidiranje predsjednika i članova nadzornih odbora i uprave trgovačkih društava	Tijela trgovačkog društva.
Nagrađivanje članova nadzornih odbora i uprava	Tijela trgovačkog društva.

Riječ je o 507 društava i to kako slijedi: A. T. , ACM – AUTOCENTAR MERKUR, ADRIA, ADRIAL PLUS, AGROKOKA, AGROLAGUNA, AGROSERVIS, AMD, APARTMANI MEDENA, APB-PETRINJA, APZ-INŽENJERING, AQUAE VIVAE, ARAUSA, ARENA, ARENATURIST, ARMKO, ARSENAL HOLDINGS, ATLAS TURIST. AGENCIJA, AUTO DUBROVNIK, AUTO-HRVATSKA, AUTOKAMP IMPERIAL VODICE, AUTOMEHANIKA Zagreb, AUTOMEHANIKA Karlovac, AUTOPRIJEVOZ, AUTOPROMETNO PODUZEĆE, AUTOREPARATURA, AUTOTRANS, AUTOTRANSPORT, AUTOZUBAK, BAKROTISAK, BANICA, BC INSTITUT, B-COOP, BELVEDERE, BELJE, BIFIX, BILOKALNIK-IPA, BIMONT, BIROTEHNIK, BIROTISAK, BOJA, BORIK, BOSILJINE, BOŽJAKOVINA, BRAČANKA TRADING, BRIONKA, BRODOGRADILIŠTE CRES, BRODOGRADILIŠTE KRK, BRODOGRADILIŠTE PUNAT, BRODOGRADILIŠTE VIKTOR LENAC, BRODOSPAS, CENTAR ZA MARKETING CEMA, CENTAR ZA REPRODUKCIJU U STOČARSTVU HRVATSKE, CENTRAL, CESTA, CETRA, CHEMCOLOR, CHROMOS BOJE I LAKOVI, CHROMOS SVJETLOST, CIGLANA BROT, CIGLANA IGM, CIGLANA MRACLIN, CIGLANA SINJ, CONING TURIZAM, CRESANKA, CROATIA BATERIJE, CROATIAPLAN, DALEKOVOD TIM, DALMACIJA, DALMATINSKI RUDNICI BOKSITA, DEKOR, DERMA, DI KLANA, DIMNJAČAR, DINARKA, DONJE SVETICE NEKRETNINE, DRVODJELAC, DRVOPLAST, DTR, DUBOVAC, DUBRAVICA, DUBROVAČKI PODRUMI, DUBROVAČKO PRIMORJE, DUBROVNIK-BABIN KUK, DUHANSKI INSTITUT, DUKAT, DUNAVSKI LLOYD, Đ.ĐAKOVIĆ - TUP STANDARD, ĐURO ĐAKOVIĆ APARATI, EKTRAN, ELEKTRODA. ELEKTROKOMERC, ELEKTROKONTAKT, ELEKTROLUX, ELEKTROPROMET, ELEKTROVOD, EUROINSPEKT, EUROMAR, EUROVIBA, EXCELSA NEKRETNINE, FINVEST CORP, FINVEST RIJEKA, FRANCK, GALA, GALEB JONATHAN,

GEM, GEODETSKI ZAVOD, GEOFIZIKA, GIRK KALUN, GLAS SLAVONIJE, GOI - ZAJEDNICA POD. ZA GRAĐEVINARSTVO, GORICA HUP, GP KRK, GRADAC, GRADINA, GRADINE INŽENJERING, GRADNJA, GRAĐEVINAR-QUELIN, GRAĐEVNO, GRAĐEVNO KORČULA, GRAFOKARTON, GRAMAT Viškovo, GRAMAT Zagreb, GRAND VILLA ARGENTINA, GRAVOSA, GRIČ, HELIOS FAROS, HERUC, HORTIKULTURA, HOSPITALIJA, HOTEL ADMIRAL, HOTEL BELLEVUE, HOTEL CENTRAL Osijek, HOTEL CENTRAL Zagreb, HOTEL DUBROVNIK, HOTEL EXCELSIOR, HOTEL GRUŽ, HOTEL IMPERIAL VODICE, HOTEL JADRAN ŠIBENIK, HOTEL KOMPAS, HOTEL MIRAN PIROVAC, HOTEL OSMINE, HOTEL PETKA, HOTEL ROYAL, HOTEL SPLIT, HOTEL SPLIT REZIDENCIJE, HOTELI BAŠKA, HOTELI BAŠKA VODA, HOTELI BRELA, HOTELI CAVTAT, HOTELI CROATIA, HOTELI DAIM, HOTELI DUBROVAČKA RIVIJERA, HOTELI HALUDOVO, HOTELI JADRAN, HOTELI KOLOČEP, HOTELI NJIVICE, HOTELI PAG, HOTELI PUNAT, HOTELI TUČEPI, HOTELI VODICE, HOTELI ZADAR, HOTELI ZLATNI RAT, HRVATSKI DUHANI, HUM HT, HUP MATIJA GUBEC, HUP ZAGREB, HVAR, IKOM IKO, IKOM-KOVNICA, ILIRIJA, ILIRIK TREND, IMCO, IMPORTANTNE RESORT, IN TREND, INDUSTROGRADNJA, INDUSTROMONT, INFORMATIVNI CENTAR - RADIO POSTAJA ČAZMA, INKOP, INOVINE, INTERMOD, INVESTPROJEKT, IPZ INGPROJEKT, IREKS AROMA, ISTARSKA KREDITNA BANKA, ISTRA, ISTRA-AUTO, ISTRABENZ PLINI, ISTRATURIST, IVANČICA, IVASIM, JADRAN UP, JADRAN FILM, JADRAN HOTELI, JADRAN TMN, JADRAN TVORNICA ČARAPA, JADRANKA, JADRAN-METAL, JADRANSKA BANKA, JADRANSKA PIVOVARA, JADRANSKI POMORSKI SERVIS, JADRO, JAMNICA, JELSA, KAMEN SIRAČ, KAPLAST, KAROLINA, KAŠTELANSKA RIVIJERA, KEMIKA, KEMOBOJA, KERA-KOR, KERAMIKA, KLAS, KLESAR, KNINJANKA, KOESTLIN, KOKA, KONAT, KONZUM, KORANA, KORDUN TP, KOTEKS, KOTKA, KRAŠ, KRATEKS, KREDITNA BANKA ZAGREB, KRKA, KRZNO, KUTJEVO, LABINPROGRES – TPS, LANAKARLOVAČKA TISKARA, LANTEA GRUPA, LAVČEVIĆ, LEGANT, LIBURNIA RIVIERA HOTELI, LINA, LONIA, LOŠINJSKA PLOVIDBA, LUJE, LUKA DUBROVNIK, LUKA SPLIT, LUKA ŠIBENIK, LUKA TRANZIT OSIJEK, LUKA ZADAR, LYKOS, LJEVAONICA BJELOVAR, MAISTRA, MARASKA, MARIN-TZ, MARIVA-TURIST, MAŠINOIMPEX, MAŠINOPROJEKT-BIRO ZA ELEKTROTEHNIKU, MED-EKON, MEĐIMURJE IPC, MEĐIMURJE TEGRA, MEĐIMURJEPLET MURA, MEĐIMURKA, MEGAKOP – PARKET, MEMENTO SPALATO, MERCATOR–H, MERKANTILE, MERKUR, METAL-ELEKTRO, METALKO BUJE, METALMINERAL, METALORAD, METEOR, MGK-PACK, MIKROSIVERIT, MILS MLJEKARA SPLIT, MLADINA, MLIN I PEKARE, MLINAR, MODEL PAKIRANJA, MOSLAVKA, MOTEL PLITVICE, MREŽNICA, MTČ TVORNICA TRIKOTAŽE, NAPRIJED Šibenik, NAPRIJED Zagreb, NARODNI LIST, NOVOGRADNJA-ZAGORKA, OBRADA, OLMA, OLT, OLYMPIA VODICE, OPATIJA PROJEKT ENG, OPECO, OPEKA, OPREMA – PIT, OPTIKA, ORIOLIK, OSIJEK, OSJEČKA PIVOVARA, OTV-OTVORENA TELEVIZIJA, PAN-TRGOPROMET, PANTURIST, PAPUK, PASTOR TVA, PASTOR-INŽENJERING, PERFA, PETROL, PGM RAGUSA, PIK RIJEKA, PIK VINKOVCI, PILANA ŽUPANČIĆ, PIN, PLAVA LAGUNA, PLOŠNJAK, PODGORA, PODUZEĆE ZA CESTE, POGREBNO PODUZEĆE, POLJOOPSKRBA-BILOGORA, POLJOOPSKRBA-GRAĐEVINARSTVO, POLJOOPSKRBA-INŽENJERING, POLJOOPSKRBA-TEHNO, POLJOPRIVREDA LIPIK, PONOS, POŽEŠKA DOLINA, PP ORAHOVICA, PPK BJELOVAR, PRECIZNA MEHANIKA, PREHRANA, PREHRANA TRGOVINA, PRERADA, PRIGORKA-STANOGRADNJA, PROJEKTI BIRO, PROMET Makarska, PROMET Požega,

PSUNJ TV, KOŽE, PULJANKA, RADEŽ, RADIO SISAK, RATARSTVO, RAZVITAK, REGENERACIJA, REKORD, REMONT, RENOTEX, RIBA, RIBARSTVO Osijek, RIBARSTVO Srb, RIBNJAČARSTVO POLJANA, RIJEČKA INDUSTRIJA ODJEĆE, RIJEKAKOLOR, RIVIERA ADRIA, RIVIJERA, RIZ INFOTEHNA, ROSTUM, ROYAL, SALONA GRADITELJ, SAMOBORSKA BANKA, SAPONIA, SIGMA, SLADIS, SLAVONIJA, SLAVONIJA IGM, SLAVONIJA NOVA, SLOBODNA DALMACIJA, SLOGA PODRAVSKA TRGOVINA, SLUNJ GZPP, SOLANA STON, SOLARIS, SOLUS, SON-UGO-COR, SPAČVA, SPLENDID, SPLITSKA PLOVIDBA, STRAŽAPLASTIKA, STRMAC, SUĆURAJ, SUPETRUS HOTELI, SVETICE GRUPA, ŠIMECKI, ŠOLTA HT, ŠPED-BELI MANASTIR, ŠTAMPARIJA OBRAZACA, ŠVARČA, TAKSI-REMONT, TANG, TANKERKOMERC, TANKERSKA PLOVIDBA, TEHNIČAR KOPIRNI CENTAR, TEHNIKA, TEHNO – OSIJEK, TEHNOMONT, TEHNOPUBLIC, TEH-PROJEKT HIDRO, TEH-PROJEKT NISKOGRADNJA, TEKSTIL, TEKSTILNA ŠTAMPARIJA, TEKSTILPROMET, TEKSTILSTROJ, TEP, TERMOINŽENJERING-MONTAŽA, TERMOKOMERC, TIHA, TIM 90, TISAK, TISKARA Zelina, TISKARA Velika Gorica, TISKARA ORBIS, TLM - TVORNICA LAKIH METALA, TLM-TPP, TLM-TVP, TOZ PENKALA, TP OGULIN, TRANSPORT, TRANSPORT COMMERCE, TRANŠPED, TREŠNJEVKA, TRGOAGENCIJA, TRGOCENTAR, TRGOCENTAR ZABOK, TRGOSIROVINA, TRGOSTIL, TRIBINA, TRŽIŠTE NOVCA, TUBS, TUP, TURIST, TURIZAM PETRČANE, TVIN, TVORNICA KRUHA, TVORNICA OPLEMENJENIH FOLIJA, ULJANIK, UNIJA-SABIRAČ, UNION Zagreb, UNION Čakovec, UNIVERZAL, UTD RAGUZA, VAJDA MI, VAJDA STOČARSTVO, VALAMAR HOLDING, VARTEKS, VATROTEHNA, VELA LUKA, VELEBIT, VELEBIT-VELEGRAF, VELEKEM, VELEPAPIR INTERNATIONAL, VESNA TRIKOTAŽE, VETERINARSKA AMBULANTA Opatija, VETERINARSKA AMBULANTA Knin, VETERINARSKA AMBULANTA Crikvenica, VETERINARSKA AMBULANTA Imotski, VETERINARSKA AMBULANTA Klanjec, VETERINARSKA AMBULANTA Brinje, VETERINARSKA AMBULANTA OGULIN, VETERINARSKA AMBULANTA PHAROS, VETERINARSKA AMBULANTA PULA, VETERINARSKA STANICA Križ, VETERINARSKA STANICA Split, VETERINARSKA STANICA Bjelovar, VETERINARSKA STANICA Sveti Ivan Zelina, VETERINARSKA STANICA Petrinja, VETERINARSKA STANICA Grubišno polje, VETERINARSKA STANICA Koprivnica, VETERINARSKA STANICA Županja, VETERINARSKA STANICA Sisak, VETERINARSKA STANICA Gvozd, VETERINARSKA STANICA Vrbovec, VETERINARSKA STANICA Kutina, VETERINARSKA STANICA Ozalj, VETERINARSKA STANICA Pakrac, VETERINARSKA STANICA Vinkovci, VETERINARSKA STANICA Vukovar, VETERINARSKA STANICA ZLATAR BISTRICA, VIG, VIGAL, VIKOCOMMERCE, VILLA DUBROVNIK, VINC-MORNAR, VINIPLD-VINARIJA, VINO ILOK, VIR 1898, VIS, VIS KONFEKCIJA, VISOKOGRADNJA, VITREX, VJESNIK USLUGE, VODICE, VODOMATERIJAL, VOSSLOH UTENZILIJA, VRBOSKA, VUGIP, VUPIK, ZAGORAC UP, ZAGREBAČKA BANKA, ZAGREBAČKE PEKARE KLARA, ZAGREBAČKI PLAVI, ZAGREBAČKO ELEKTROTEHNIČKO PODUZEĆE, ZAŠTITA ZAGREB, ZAVOD ZA ISPITIVANJE KVALITETE ROBE, ZAVOD ZA IZGRADNJU, ZAVOD ZA PRODUKTIVNOST, ZELENDVOR, ZELINA, ZIDAR, ZING, ZIT, ZLATNI RAT, ZNANJE, ZRINSKI, ZVEČEVO, ZVIJEZDA, ŽITOPROIZVOD, ZRAČNO PRISTANIŠTE MALI LOŠINJ D.O.O.

## b) Trgovačka društva s udjelom Republike Hrvatske većim od 25%

Kod društva koja su u vlasništvu Republike Hrvatske više od 25%, predviđaju se isti ciljevi i postupak u razdoblju od tri godine kao i formiranje dioničkog fonda. Vlasnička prava Republike Hrvatske kao vlasnika ostvaruje Agencija.

Razvojne smjernice trgovačkog društva	Agencija
Privatizacija (restrukturiranje)	Predviđa se za sva društva u kojima Republika Hrvatska ima više od 10% dionica, a dionice kotiraju na burzi i društvo ne posluje s gubicima da se uvrste u grupu 8.3. Dionice i udjele u ostalim trgovačkim društvima u roku od tri godine treba prodati, darovati ili uvrstiti u fond rizičnog kapitala.
Predstavljanje RH na skupštini društva	Agencija
Planiranje, izvještavanje i analiza rezultata poslovanja	Agencija
Kandidiranje predsjednika i članova nadzornih odbora i uprave trgovačkih društava	Agencija uz suglasnost Državnog ureda.
Nagrađivanje članova nadzornih odbora i uprava	Za trgovačka društva u kojima Republika Hrvatska ima više od 50% vlasništva, primjenjuju se odluke koje je Vlada Republike Hrvatske donijela za strateška trgovačka društva.

Riječ je o 86 društava i to: ADRIADIESEL, AERODROM BRAČ, AGI-46, AGRODUHAN, AKTIV, ASTRA INTERNATIONAL, AUTOBUSNI KOLODVOR, BADEL 1862, BANOVINAPROMET, BI 3. MAJ, BIZOVAČKE TOPLICE, BOROVO, BRODOSPLIT, CROATEH, ČILAŠ, DALMA, DARUVARSKA TISKARA, DINARA, DIP PILANA GOMIRJE, DUBROVAČKA TRGOVINA, GAVRILOVIĆ MALA PRIVREDA, GRAMAT-LORIS, GROZD, GUMISERVIS, H-ING-91, HOC BJELOLASICA, HOTEL MEDENA, HOTELI MAESTRAL, HOTELI MAKARSKA, HOTELI PLAT, HOTELI PODGORA, HOTELI ŽIVOGOŠĆE, HTP KORČULA, HTP OREBIĆ, IKOMOT, IMOTA, IMPERIAL, INEL, INSTITUT ZA SIGURNOST, IPK OSIJEK, IPK TVORNICA ULJA ČEPIN, IZOMONT, JADROPLOV, KAŠTELANSKI STAKLENICI, KINEMATOGRAFI, KNJIGOVOĐA, KOKSAR, KONOPLJA, LIČKI KROVOVI, MARINA LUKE, MARTIN BREG, MEISO, MODRA ŠPILJA, ORLJAVA, PALACE HOTEL, PANEX, PROMES, REGIONALNA VELETRŽNICA, REGIONALNA VELETRŽNICA RIJEKA, REGIONALNA VELETRŽNICA SPLIT, RESTORAN GRAND, RIZ – ODAŠILJAČI, SLAVONIJA MOD. KONF, SLOVO, TEMPERA, TEMPO, TRANSPORT, TRS, ULJANIK TESU, URBANISTIČKI BIRO PROSTOR, UTP BRIST, VAPNARA, VELEPROMET, VETERINARSKA AMBULANTA Slunj, VETERINARSKA AMBULANTA Gračac, VETERINARSKA AMBULANTA Donji Lapac, VETERINARSKA STANICA Zaprešić, VETERINARSKA STANICA Velika Gorica,

## **8.6. Trgovačka društva s poteškoćama u poslovanju**

Za očekivati je da će država i dalje raznim načinima, kao što su kupnja, dokapitalizacija i sl., stjecati dionice i udjele trgovačkih društava. Međutim, kao i u svakoj tržišnoj ekonomiji, trgovačka društva u poteškoćama zbog obaveza prema državi prelazit će u vlasništvo Republike Hrvatske, bilo dijelom ili u cijelosti. Takva trgovačka društva u pravilu moraju proći proces restrukturiranja. Taj proces se do sada provodio nedovoljno osmišljeno, pa su dosadašnji rezultati restrukturiranja skromni i uglavnom, loši.

Resorna ministarstva sudjelovat će, a po potrebi i organizirati izradu planova restrukturiranja trgovačkih društava u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske.

Iskustva pokazuju da postoje nedostaci u organizaciji i općenito u poslovanju trgovačkih društava čijim uklanjanjem bi se moglo bitno unaprijediti njihova učinkovitost, te podići njihovu sposobnost na tržištu. Posebna je odgovornost resornih ministarstava u tom procesu, a proces restrukturiranja trebalo bi završiti u kratkim rokovima.

U službe koje će pripremati restrukturiranja, trebalo bi okupiti stručne osobe, to jest dobre poznavatelje pojedinih djelatnosti, ekipe za krizni menadžment, strateško i operativno planiranje te analizu poslovanja i financijsko poslovanje. U operativnim aktivnostima bi surađivale i s trgovačkim društvima koja nisu u vlasništvu Republike Hrvatske, a za trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske će operativno provoditi aktivnosti restrukturiranja.

Ponovo osposobljena trgovačka društva bit će predmetom privatizacije (uključujući dokapitalizaciju, IPO, ESOP itd.) ili će biti uključena u popis strateških trgovačkih društava ako za to ima opravdanja. Prihodi od prodaje takvih društava koristili bi se za restrukturiranje novih trgovačkih društava koja bi došla u poteškoće u poslovanju. Da bi koncept bio održiv, pretpostavka je njegovo ekonomsko utemeljenje. Na taj način prekinut će se s praksom posudbe novca trgovačkim društvima.

## **9. Smjernice u upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske**

Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prvorazredni su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bit će u budućnosti jedan od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno upotrebljavati.

U pogledu nekretnina ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštovati svi upravitelji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i ovlaštena tijela za rješavanje prostorne problematike, kada upravljaju nekretninama na podlozi općih propisa.

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim zakonima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za državu. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Radi zaštite dugoročnih interesa, Republika Hrvatska treba težiti da što veći udio nekretnina bude aktiviran kroz osnivanje prava građenja i prava služnosti što će omogućiti korištenje prema namjeni, povećati prihode proračuna, a predmetne nekretnine će nakon isteka ugovora s investitorom ostati u vlasništvu Republike Hrvatske. Uz mogućnost kod pojedinih slučajeva stjecanja vlasništva nakon osnivanja prava građenja. To će ujedno biti način sprečavanja zloupotrebe nekretnina i nezakonitog bogaćenja pojedinaca, onemogućavanja korupcije i osiguravanja maksimalne ekonomske koristi države. To ne znači da se u potpunosti isključuje model prodaje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske ukoliko se to, u pojedinom slučaju, pokaže ekonomski i gospodarski opravdano.

Svi postupci koji se vode u tijelima državne uprave i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave (predmeti u postupku denacionalizacije i sl.) moraju se dovršiti te je u tom smislu u novom Zakonu o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom i u drugim propisima, potrebno odrediti krajnji rok za dovršetak postojećih zahtjeva.

Potrebno je uskladiti zakonodavni okvir koji uređuje područje ustanova kojima su osnivači Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem imovinom u vlasništvu tih ustanova kako bi i u tom dijelu bio poznat opseg imovine. Nadalje, sve oblici imovine koje imaju u vlasništvu ustanove kojima je osnivač Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave trebaju biti uneseni u Središnji registrar imovine u vlasništvu Republike Hrvatske što će doprinijeti borbi protiv korupcije i većoj transparentnosti, ali i osiguravanju bolje iskoristivosti tako evidentirane imovine.

Jedan od glavnih zadataka u procesu upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske bit će i uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti pojedinog oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, posebice nekretnina, kako bi se što transparentnije odredila njezina vrijednost.

U upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske uvodi se upravljanje kroz fondove ograničene na određenu klasu imovine. Fondovi bi se vodili unutar Agencije, kao zaseban dio portfelja, te bi se tako mogle pratiti performanse svakog pojedinog segmenta imovine.

Imajući na umu veliku raznolikost sveukupne imovine u vlasništvu Republike Hrvatske

potrebno je otvoriti nekoliko zasebnih fondova od kojih bi svaki bio posvećen jednom uskom segmentu imovine. Dionička društva koja kotiraju na uređenom tržištu kapitala, a u kojima Republika Hrvatska ima dionice objedinila bi se u dioničkom fondu, dionička društva manje likvidnosti, a koja također kotiraju na uređenom tržištu objedinila bi se u fond rizičnog kapitala, nekretnine bi se podijelile na fond poslovnih nekretnina i fond nekretnina državne uprave, razvojni fond za razvojne projekte i slično.

Aktivnim upravljanjem navedenim fondovima omogućilo bi se Agenciji prikupljanje dodatnog kapitala kojim bi se mogli razvijati dodatni projekti.

## **9.1. Nekretnine koje se ne mogu otuđivati**

Strategijom se uvodi pravilo da osobito vrijedne ili povijesno važne nekretnine, umjetnine i drugi oblici imovine ne mogu biti predmetom otuđivanja. U tom smislu namjera je ustrojiti popis nekretnina koje će država trajno zadržati u svojem vlasništvu (kulturna baština, povijesne zgrade, nekretnine koje čine lijepe dijelove prirode ili lijepe pejzaže, vrijedni poslovni prostori na najatraktivnijim lokacijama, atraktivne zgrade, nekretnine koje čine eksploatacijska polja, itd.). Većinom je postojećim zakonskim propisima u odnosu na te nekretnine pravni promet u potpunosti onemogućen ili znatno ograničen.

Samo iznimno, u slučaju da ih neposredni upravitelji trajno ili privremeno ne treba, te će se nekretnine, u skladu s propisima, davati u najam, zakup ili iznimno na besplatnu uporabu.

Nekretnine koje se ne mogu otuđivati su :

- šume u vlasništvu Republike Hrvatske (uz iznimku izdvajanja šumskog zemljišta),
- osobito vrijedno poljoprivredno zemljište,
- vode kao javno dobro ne mogu biti predmetom otuđenja osim koncesije kao oblika gospodarenja njima,
- kulturna i prirodna baština, nacionalni parkovi i parkovi prirode,
- nekretnine koje se nalaze na pomorskom dobru
- nekretnine od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku (npr. zgrada Hrvatskog sabora, Vlade Republike Hrvatske, nekretnine od značaja za obranu RH i sl.),
- druge nekretnine, pokretnine i ostali javni oblici za koje se to utvrdi posebnim propisom



## **9.2. Zaštita interesa Republike Hrvatske u prostornom uređenju**

Država mora biti aktivni sudionik prostornog uređenja na svim razinama i donositi pravila po kojima će država i lokalna samouprava postupati kod donošenja dokumenata javnog uređenja, te osigurati trajnu zaštitu prostora Republike Hrvatske, vodeći računa o potrebama razvoja kao i zaštite kulturne baštine i sredine u kojoj živimo. U procesu prostornog uređenja država kao vlasnik imovine obuhvaćene u pojedinom prostornom planu do sada nije organizirano radila na zaštiti svojih interesa.

U cilju zaštite interesa RH, te adekvatnog planiranja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno je uspostaviti jedinstveni Središnji registar, kompatibilan nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka (NIP) i GEOPORTAL-u, koji će na jednostavan način omogućiti planiranje i upravljanje zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i učinkovit nadzor nad istim.

Sukladno trenutno važećoj odredbi članka 14. stavka 7. Zakona o upravljanju državnom imovinom, Agencija podnošenjem zahtjeva i davanjem mišljenja sudjeluje u postupku izrade dokumenata prostornog uređenja koji se donose za područje na kojemu se nalaze nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Nadalje odredbama članka 78. Zakona o prostornom uređenju i gradnji utvrđeno je da odluka o izradi prostornog plana mora sadržavati popis tijela i osoba određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za izradu prostornog plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika, koji će sudjelovati u izradi prostornog plana.

Međutim potrebno je istaknuti da mali broj jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave postupa u skladu s navedenim zakonskim odredbama, a za nepridržavanje istih nije predviđena zakonska sankcija.

Nadalje, sukladno odredbi članka 79. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji tijela i osobe određene posebnim propisima, moraju u zahtjevima odrediti važeće propise i njihove odredbe, te druge stručne i ostale dokumente, na kojima temelje svoje zahtjeve u obuhvatu prostornog plana čije je donošenje u tijeku. Ako navedena tijela, odnosno osobe to ne učine, nositelj izrade prostornog plana takve zahtjeve nije dužan poštovati, ali je to dužan posebno obrazložiti.

Potrebno je u novom Zakonu o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom osnažiti pravnu poziciju Republike Hrvatske u postupcima donošenja dokumenata prostornog uređenja, na način da se utvrdi obveza jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave da moraju pozvati nadležno tijelo Republike Hrvatske na sudjelovanje u svim fazama postupka donošenja dokumenata prostornog uređenja, uz dostavu svih relevantnih podataka kao i utvrditi zakonske sankcije za nepoštivanje istih.

Jedan od učinkovitijih instrumenata u zaštiti interesa Republike Hrvatske kroz prostorno uređenje bit će i donošenje Prostornog plana Republike Hrvatske kojim će se u prostoru jasno definirati područja koja su od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku u smislu gospodarskog ili infrastrukturnog razvoja uvažavajući pri tome prirodna ograničenja.

Uvođenjem novog sustava prostornog planiranja temeljenog na Prostornom planu Republike Hrvatske osigurat će se učinkovit način upravljanja i raspolaganja prirodnim resursima vezano uz gospodarski i infrastrukturni razvoj.

### **9.3. Upravljanje poslovnim i stambenim fondom u vlasništvu Republike Hrvatske**

Osnovni preduvjet za učinkovito upravljanje poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu Republike Hrvatske je uspostava cjelovitog registra stanova i poslovnih prostora na jednom mjestu.

Država putem nadležnih tijela mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima i stanovima na način da oni poslovni prostori i stanovi koji su potrebni državnoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju državne uprave. Svi drugi stanovi i poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem.

Posebnim odlukama koje su navedene u točki 2.1., ovlasti raspolaganja i upravljanja fondom stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske date su Ministarstvu obrane, Ministarstvu branitelja, Ministarstvo unutarnjih poslova i Ministarstvu regionalnoga razvoja i fondova Europske unije. S ciljem efikasnijeg i ekonomičnijeg upravljanja tim fondom, potrebno je razmisliti o centralizaciji raspolaganja i upravljanja tim fondovima u nadležnosti jednog tijela, te primijeniti integrativni pristup kojim bi se uključili svi potencijalno važni dionici i kojim bi se uzelo u obzir i druge strateške dokumente (od brige o otocima, ruralnim sredinama do područja od posebne državne skrbi).

Također potrebno je proširiti mogućnost davanja stambenih prostora na korištenje u svrhu zadovoljavanja stambenih potreba socijalno ugroženih skupina stanovništva, posebice u svrhu reformskih procesa deinstucionalizacije u nadležnosti Ministarstva socijalne politike i mladih.

### **9.4. Pribavljanje i korištenje poslovnih prostora i stanova za potrebe državne uprave**

Opća je ocjena da se poslovni prostori tijela državne uprave i ustanova kojima je osnivač Republika Hrvatska, ne koriste racionalno, stoga je potrebno ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora na razini svih tijela državne uprave te drugih korisnika proračuna.

Isto tako, cilj je da stanovi koji se koriste u službene svrhe budu popunjeni koliko je to maksimalno moguće, a gdje je to moguće i sigurnosno opravdano da se ti objekti iznajmljuju i drugim osobama po ekonomskim cijenama.

Rezidencijalni objekti u vlasništvu Republike Hrvatske u velikoj većini slučajeva predstavljaju i kulturno dobro stoga je njihovo kvalitetno tekuće i investicijsko održavanje nužno kako bi se zaštitila i, po mogućnosti, povećala njihova vrijednost, te kako bi služili svojoj svrsi.

Potrebno je izraditi plan objedinjavanja poslovnih prostora u kojima bi na jednom mjestu bila državna uprava. Okrupnjivanje bi se postiglo kupnjom ili zamjenom predmetnih nekretnina s onima u vlasništvu Republike Hrvatske.

Pri tome treba u što većoj mjeri, odnosno svugdje gdje je to moguće, tražiti racionalno rješenje da Republika Hrvatska postane vlasnica prostora, pod uvjetom, da je to rješenje za Republiku Hrvatsku ekonomično, što će pokazati prethodno učinjena analiza ekonomskih učinaka.

Sredstva za veće zahvate na poslovnim prostorima koje koristi državna uprava, pribavila bi se prodajom ostalih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i participiranjem ostalih tijela izvan državne uprave koja povremeno koriste te objekte.

Sukladno odlukama Vlade Republike Hrvatske, određeni dio stanova i poslovnih prostora će se prodati, pri čemu dio prihoda svakako treba uložiti u održavanje nekretnina koje ostaju u portfelju, čime će se zadržati odnosno povećati njihova vrijednost.

Zbog pomanjkanja financijskih sredstava za nabavu adekvatnih poslovnih prostora, prostornu problematiku u međuvremenu bit će potrebno ipak rješavati zakupom. Zato Strategija ovlaštenim tijelima za to područje nalaže da moraju prije ugovaranja uvjeta zakupa, napraviti detaljnu analizu stanja na tržišta nekretnina i pravni posao sklopiti s najpovoljnijim ponuđačem koji je sudjelovao u pregovorima s državom kao zakupodavcem.

Potrebno je dodatno upozoriti na posebnost rada državnih tijela. Njihov rad ne smije biti ovisan o volji zakupodavca koji može, doduše u skladu sa dogovorenim odredbama, otkazati ugovor i time prouzročiti ozbiljne smetnje u radu državne uprave. Iz navedenog razloga, dugoročni cilj države mora biti ostvarivanje vlasništva nad nekretninama što bi omogućilo:

- veću učinkovitost rada,
- bolju međusobnu komunikaciju unutar istog resora,
- smanjenje troškova i
- jednostavnije poslovanje za korisnike.

Ostvarivanje vlasništva, najma nekretnina, te njihovo korištenje mora biti u skladu s „Kriterijima uređenja i korištenja poslovnih prostora za potrebe državne uprave“ koje bi morali imati svi pojedinačni resori i koji bi morali biti izrađeni na osnovi zajedničkih smjernica za državnu upravu. Resorna ministarstva će donijeti spomenute kriterije upravljanja poslovnim prostorima.

Iste principe treba primjenjivati i na stanove koji se koriste za potrebe državnih dužnosnika odnosno službenika. U tu svrhu treba u funkciju staviti sve stanove koje Republika Hrvatska ima u vlasništvu, a tek nakon toga treba primijeniti institut najma stanova ako na određenom području Republika Hrvatska nema u vlasništvu stanove, odnosno ako nisu adekvatni. Tako će se ostvariti uštede u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Osobito kod poslovnih i drugih prostora koji će postati vlasništvo Republike Hrvatske, ovlašteni organi za rješavanje su obavezni poštivati pravila i standarde koji jamče energetske učinkovitost nekretnina.

## **9.5. Bivše vojne nekretnine predane na upravljanje Agenciji**

Republika Hrvatska, prema evidenciji iz ožujka 2013. godine, raspolaže s 300 bivših vojnih nekretnina (zgrade (vojarne), livade, strelišta, skladišta, poligoni, zemljišta...). Trenutačno su te nekretnine dane na upravljanje Agenciji nakon što ih je MORH proglasio neperspektivnima. Međutim prilikom predaje tih nekretnina na upravljanje, predaja je izvršena u viđenom stanju i s dokumentacijom s kojom je Ministarstvo obrane raspolagalo, a koja od slučaja do slučaja nije bila potpuna, tako da se često događa da je zbog nepostojanja potpune dokumentacije onemogućeno daljnje upravljanje i raspolaganje tim nekretninama.

Stoga je nužno, u što kraćem roku, izraditi potpunu i ažuriranu evidenciju bivših vojnih nekretnina (posebno onih kojima još nije dalje raspolagano), te ih staviti u funkciju rasta i razvoja, posebno lokalne zajednice. U tu svrhu se predviđa i formiranje posebnog sektora za upravljanje ovim nekretninama pri Agenciji. Prostorno-planska dokumentacija i žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na tim nekretninama temelj su aktiviranja tih nekretnina, pa tome treba posvetiti posebnu pažnju.

Vojne nekretnine će se i dalje ustupati zainteresiranim stranama po najvažnijem kriteriju – razvojni projekti i sukladnost prostornom uređenju. Naime, ako zainteresirana strana predloži razvojni projekt, projektnu dokumentaciju, nema razloga da se njihov prijedlog brzo ne razmotri i odobri korištenje, pravo građenja ili prodaja.

Strategija razvoja turizma Republike Hrvatske do 2020. godine posebno inzistira na uvrštavanju zemljišta na koje ministarstvo nadležno za obranu dugoročno ne računa u odgovarajuće prostorno planske dokumente jedinice lokalne i područne samouprave. Isto tako dio nekadašnje vojne imovine koja se nalazi uz more može se iskoristiti u svrhu razvoja nautičkog turizma, odnosno izgradnju marina.

## **9.6. Legalizacija nezakonito izgrađenih zgrada na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske**

Agencija kao zakonski zastupnik Republike Hrvatske, sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) i Zakonu o upravljanju državnom imovinom nadležna je podnijeti zahtjev za ozakonjenje (legalizaciju) nezakonito izgrađene zgrade u vlasništvu Republike Hrvatske, nadležnom upravnom tijelu na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada.

Te se zakonske obveze uglavnom ne provode. Razlog je manjak financijskih sredstava, te će se Vladi morati predložiti Plan aktivnosti s tim u vezi.

Krajnji rok za podnošenje zahtjeva je 30. lipnja 2013. godine, osim za podnošenje zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade za koju je građevinski inspektor donio rješenje za uklanjanje do dana stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama koji se morao podnijeti do 31. prosinca 2012. godine. Sankcija za nepodnošenje zahtjeva za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade u zakonom propisanim rokovima, je rušenje iste. Obzirom na to se radi o izrazito velikom broju zgrada koje će trebati legalizirati, treba imati na umu i mogućnost produljenja roka.

Treba imati u vidu kako je potrebno za svaku nezakonito izgrađenu zgradu pribaviti potrebnu dokumentaciju, obzirom da Zakon razlikuje četiri kategorije zgrada i dokumenata koje podnositelj zahtjeva mora priložiti zahtjevu za donošenje rješenja o izvedenom stanju.

Obzirom, da registar nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske nije cjelovit, većina nekretnina uopće nije evidentirana, a ako su evidentirana zemljišta u pravilu nisu evidentirane zgrade izgrađene na predmetnom zemljištu, pa čak i ako su zgrade upisane u katastar i zemljišnu knjigu postoji mogućnost da nisu legalno izgrađene, postavlja se opravdano pitanje mogućnosti Agencije da u zakonom propisanom roku podnese sve zahtjeva za ozakonjenje (legalizaciju) nezakonito izgrađenih zgrada u vlasništvu Republike Hrvatske.

Posebno treba naglasiti nedostatak akate za gradnju na temelju kojih su se gradili objekti od strane JNA (Jugoslavenske narodne armije) i SSNO (Saveznog sekretarijata za narodnu obranu), preuzetih Uredbom o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju Republike Hrvatske u vlasništvo Republike Hrvatske. U tu kategoriju uključuje se sva neperspektivna i perspektivna vojna imovina, kao npr.: bivše vojarne, poligone, skladišta, odašiljače, bolnice, vojne hotele, odmarališta, turističke kampove itd.

Propisom je potrebno učiniti odgovornim sve korisnike imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, uključujući upravu, trgovačka društva, ustanove, fondove, agencije i druge pravne osobe kao bi legalizirali objekte koje koriste.

Poseban problem u postupku legalizacije odnosi se na vlasnike tzv. legaliziranih objekata na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske. U odnosu na iste potrebno je postupiti na slijedeće načine:

- Ukoliko je riječ o objektima koji su sagrađeni prije 15. veljače 1968. godine, potrebno je predložiti da takvi vlasnici ex lege stječu vlasništvo na zemljištem na kojem su izgradili objekt
- Ukoliko je riječ o objektima koji su sagrađeni nakon 15. veljače 1968. godine, potrebno je uskladiti zakonsko rješenje po kojem bi vlasnici takvih objekata mogli od Republike Hrvatske neposrednom pogodbom kupiti to zemljište.

Potrebno je reći da svi objekti izgrađeni prije 15. veljače 1968. godine legalni i kao takvi ne podliježu postupanju po Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Nadalje, moguće sljedeće situacije nakon ozakonjenja nezakonite zgrade su:

a) ozakonjena zgrada izgrađena na katastarskoj čestici (površine cca 300m<sup>2</sup>) - u tom slučaju može cijela katastarska čestica biti predmet direktne prodaje od strane države po nekoj utvrđenoj cijeni,

b) ozakonjena zgrada izgrađena na katastarskoj čestici (površine cca 10000m<sup>2</sup>) - u tom slučaju nakon ozakonjenja zgrade potrebno je temeljem Rješenja o utvrđivanju građevne čestice prema članku 121. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, te utvrditi česticu u skladu sa dokumentom prostornog uređenja, a koja će onda biti predmet direktne prodaje.

## **9.7. Darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske**

Kod mehanizma darovanja koja Republika Hrvatske vrši u korist jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave potrebno je uspostaviti učinkoviti mehanizam kontrole kojim bi se u svakom trenutku znalo u koju svrhu je darovanje vršeno i je li tu svrhu obdarenika ispunio. S tim u vezi potrebno je:

- smanjiti broj odluka o darovanjima i više prakticirati institute korištenja, prava građenja i slično
- odrediti jasne kriterije i granice nadležnosti za darovanja nekretnina koji uključuju namjenu, prava i obveze obdarenika, sankcije za nepridržavanje preuzetih obveza prilikom darovanja
- za darovanja koja se vrše u korist jedinica lokalne i područne samouprave nema daljnjeg prijenosa vlasništva (barem 15 godina)
- svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom koja uključuje jasan projekt sa svim potrebnim dozvolama i suglasnostima nadležnih tijela, te mišljenje o usklađenosti projekta s dokumentom prostornog uređenja
- darovanja koja se mogu tretirati kao potpore u smislu odredbi koje uređuju tržišno natjecanje i mogu biti problem nakon pristupanja EU
- isključiti kriterije koji ostavljaju prostora slobodnoj procjeni
- tijelo koje odredi Vlada Republike Hrvatske donosit će odluke kod svakog darovanja većeg opsega, što znači da treba postaviti limit iznad kojeg se

- darovanje može vršiti samo uz odluku povjerenstva.
- potrebno je preispitati mogućnost načina utvrđivanja odgovornosti župana, gradonačelnika i općinskih načelnika za slučaj da njihovo neracionalno postupanje s darovanim nekretninama pričinu štetu Republici Hrvatskoj
  - Imovinu i nekretnine u vlasništvu RH koje se iz određenih razloga ne mogu darovati, potrebno je prenijeti na upravljanje i korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko su iskazale potrebu za njihovo korištenje.

Budući da jedinice lokalne i područne samouprave ne predstavljaju korisnike državnih potpora u smislu članka 2. stavka 2. ZDP-a, niti takva darovanja ne predstavljaju državnu potporu u smislu ZDP-a. No, ukoliko će jedinice lokalne i područne samouprave darovanu državnu imovinu dalje darovati ili prodati u korist poduzetnika, koji se u smislu članka 2. stavka 2. ZDP-a mogu smatrati korisnicima državnih potpora, tada bi takve transakcije mogle sadržavati elemente državnih potpora te ih je u tom slučaju potrebno prijaviti Agenciji na prethodno odobrenje.

## **9.8. Rješavanje imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave**

Jedan od osnovnih zadataka u rješavanju prijepora oko zahtjeva koje jedinice lokalne i područne samouprave imaju prema Republici Hrvatskoj je u rješavanju suvlasničkih odnosa u kojima se međusobno nalaze. U tom smislu potrebno je popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće i ne preklapaju se interesi, ili zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili razvrnuti suvlasničku zajednicu geometrijskom diobom. U praksi bi to, između ostalog, značilo da bi se zamjenom nekretnina formirale veće građevinske čestice pogodne za investicije.

Nadalje potrebno je utvrditi kriterije i vrstu nekretnina koje bi bile prikladne da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Jedinice lokalne i područne samouprave bi te nekretnine koristile za unaprijed određene namjene koji bi se prije ustupanja na korištenje predočile ovlaštenom tijelu Republike Hrvatske.

Nakon prijenosa u korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave bi dio prihoda od njihova korištenja zadržala za sebe, dio bi iskoristila za tekuće i izvanredno održavanje a ostatak bi bio prihod državnog proračuna.

Na takav način bi se izašlo u susret jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u njihovim zahtjevima koji se odnosi na zadovoljavanje socijalnih, kulturnih, komercijalnih ili drugih potreba a s druge strane ostvarilo bi se načelo funkcionalnosti upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske jer bi nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bile u uporabi i ostvarivao bi se određeni prihod od njih.

U praksi bi to značilo da bi jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ime i za račun Republike Hrvatske, obavljali sve poslove upravljanja stanovima i poslovnim prostorima, uključujući i davanje u najam odnosno zakup a rukovodeći se načelom dobrog gospodara, te bi iz ostvarenih prihoda podmirivale troškove održavanja a preostali iznos koji bi bio ostvaren u određenim omjerima podijelio bi se između državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Zahtjevima za darovanje građevinskog zemljišta treba pristupiti odgovorno i maksimalno onemogućiti špekulacije.

Zahtjevima za darovanjem u svrhu izgradnje infrastrukturnih objekata treba udovoljavati u što kraćem roku kako država ne bi bila prepreka u unapređenju komunalnog standarda građana.

Kod svih ostalih zahtjeva treba voditi računa o njihovoj ekonomskoj opravdanosti imajući u vidu projektnu i financijsku dokumentaciju, te bi se tim zahtjevi bili rješavani ili darovanjem ili češće osnivanjem prava građenja u korist investitora koji može biti ili javna ustanova ili privatni partner u postupku javnog –privatnog partnerstva.

U praksi se javljaju i slučajevi u kojima su jedinice lokalne i područne ( regionalne) samouprave raspolagala nekretninama (česticama) koje su bile vlasništvo Republike Hrvatske u korist trećih osoba, a te su osobe u dobroj vjeri stekla pravo vlasništva. U tim slučajevima bi bila moguća analogna primjena članka 49. stavka 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom, pa bi se trećoj osobi koja je u dobroj vjeri stekla pravo vlasništva na tim nekretninama ex lege priznalo pravo vlasništva a Republika Hrvatska bi umjesto stvarnopravnog zahtjeva protiv jedinice lokalne i područne ( regionalne) samouprave prihvatila isplatu tržišne vrijednosti.

Potrebno je skrenuti pozornost na određene nedostatke Zakona o uređivanju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina. Naime, na zahtjev Republike Hrvatske, odnosno tijela i društava u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne samouprave oslobađaju ta tijela i društva od naknada za stjecanje određenog prava. Međutim, u slučaju kada jedinice lokalne samouprave potražuju takva prava, u pravilu ih ne mogu ostvariti zbog šutnje administracije te nerijetko pokreću postupke izvlaštenja ili drugih postupaka stjecanja potrebnih prava uz plaćanje naknada. Stoga je, u tom smjeru, potrebno pokrenuti inicijativu za izmjene i dopune predmetnog zakona kako bi se jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave olakšalo postupanje.

Mogućnost odobravanja koncesije na zahtjev, radi obavljanja ugostiteljsko turističke djelatnosti pokazala je određene nedostatke, te je istu i nadalje potrebno provoditi temeljem javnog natječaja. Priznavanje dosadašnjih ulaganja u plaže nije praćeno jasnim kriterijima budući nije naznačeno koji su mehanizmi putem kojih će se vršiti takva priznavanja, kontrola projekata, amortizacija, kao i pitanje da li će jedinice lokalne i područne ( regionalne) samouprave biti uključene u postupak kao stranka budući jer im je od interesa urediti i pratiti upravljanje nekretninama na svom području.



## **9.9. Amortizacija stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske**

To se pitanje posebno aktualiziralo u postupanju po zahtjevima temeljenih na Odluci o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 109/11) gdje je zbog nepostojanja jasnih smjernica o primjeni amortizacije došlo do situacije da su obračuni za prodaju stanova, čija tržišna vrijednost doseže iznose i preko 1.000.000,00 kuna, iznosili svega nekoliko tisuća kuna.

Nematerijalna i materijalna imovina, osim prirodnih bogatstava, upotrebom se troši. Trošeći se, ona prenosi dio svoje vrijednosti na nove proizvode odnosno usluge. Postupno trošenje nematerijalne i materijalne imovine te prenošenje dijela vrijednosti te imovine na nove proizvode i usluge vrijednosno izraženo naziva se amortizacijom.

Amortizacija je uređena i poreznim propisima. Zakonom je propisano koja imovina podliježe obračunu amortizacije, a to je imovina za koju se očekuje da će se rabiti dulje od jednog obračunskog razdoblja (dugotrajna imovina), dugotrajna imovina koja ima ograničen vijek uporabe, dugotrajna imovina koju poduzeće drži za uporabu u proizvodnji ili prodaji robe i obavljanju usluga te za iznajmljivanje drugima ili za administracijske svrhe, ulaganja u nekretnine koje se vode po metodi troška nabave.

Dugotrajnu materijalnu i nematerijalnu imovinu predstavljaju stvari i prava čiji pojedinačni trošak nabave iznosi više od 3500 kuna i vijek trajanja je dulji od godinu dana. Svi korisnici osnovnih sredstava obvezni su je obračunati, osim: na osnovna sredstva u izgradnji (pripremi), na prirodna bogatstva (zemljišta i šume), na kulturna dobra, umjetnička djela, glazbene instrumente, na izdatke za istraživanje i razvoj, materijalna sredstva u pripremi, osnivačke izdatke, imovinu koja je u cijelosti otpisana, nekretnine, postrojenja i opremu koja se drži za prodaju. Osnovica za obračun amortizacije je nabavna vrijednost, odnosno bruto knjigovodstvena vrijednost.

Godišnji iznos amortizacije dobije se dijeljenjem nabavne vrijednosti s godišnjom stopom amortizacije. U teoriji, a i u praksi poznate su dvije osnovne metode amortizacije: vremenska i funkcionalna. Za vremensku metodu amortizacije odlučujući faktor je predvidivi vijek trajanja nematerijalne i materijalne imovine. Osnovne vremenske metode amortizacije su: linearna, degresivna i progresivna. Linearna metoda je najjednostavnija za primjenu. U ovoj metodi osnovica za obračun amortizacije i stopa amortizacije ostaju nepromijenjene u predvidivom vijeku trajanja. Troškovi će biti ravnomjerni pa će i trošak amortizacije ravnomjerno teretiti prihod. Degresivnom metodom amortizacije u prvim godinama imovina se amortizira više. To znači da je iznos amortizacije veći u početnim nego u kasnijim godinama.

Dakle ta metoda polazi od pretpostavke da se ta imovina na početku vijeka trajanja najviše troši pa iz toga razloga i trošak amortizacije mora biti veći. Obrnuto od degresivne metode, progresivna metoda polazi od pretpostavke da je najveće korištenje krajem vijeka trajanja imovine. Ta metoda ima malo značenje u praksi i malo je zastupljena. Funkcionalna metoda amortizacije ne uzima vrijeme kao odlučujući činilac, kao što je to slučaj kod vremenskih metoda amortizacije, nego se amortizacija nematerijalne i materijalne imovine izračunava ovisno o

iskorištenju sredstva. Zato se često ova amortizacija zove amortizacija po učinku. Kod te metode posebno je važno planirati što realniji učinak. Da bi se došlo do iznosa amortizacije, stavlja se u odnos nabavna vrijednost tih sredstava s predviđenim učinkom ili planiranim brojem sati njihova rada te se odbije iznos amortizacije po jedinici proizvoda ili učinka.

Postoji i mogućnost ubrzanog otpisa koji dopušta da se stope amortizacije uvećaju do dvostrukog iznosa. Uporabom različitih metoda amortizacije dolazi se do različitih iznosa amortizacije no ukupna svota amortizacije za cijeli vijek uporabe je ista. Ovisno o izboru amortizacije, može se utjecati na financijski položaj i uspješnost trgovačkog društva no dugoročno takav utjecaj ne postoji. Zakonom je propisano da se pri obračunu amortizacije primjenjuje linearna metoda i da se amortizacija obračunava pojedinačno.

Imajući u vidu ovu problematiku potrebno je pronaći rješenje kako amortizacija ne bi štetno utjecala na vrijednost imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, eventualni gubitak u državnom proračunu, te da se zaštite ti objekti.

## **10. Smjernice u upravljanju ostalom imovinom**

### **10.1. Elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema**

Elektronička komunikacijska infrastruktura, obavljanje djelatnosti elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga te gradnja, održavanje, razvoj i korištenje elektroničkih komunikacijskih mreža i elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme od strateškog su interesa za Republiku Hrvatsku, budući da stupanj razvijenosti gospodarstva svake zemlje ovisi o stupnju razvijenosti i korištenja ove infrastrukture. Hrvatski zakonodavni i regulatorni okvir u području elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga donošenjem Zakona o elektroničkim komunikacijama (NN 73/08, 90/11 i 133/12) i podzakonskih propisa za provedbu tog Zakona u potpunosti je usklađen s pravnom stečevinom i standardima Europske unije. Provedba tog Zakona, kroz donošenje podzakonskih propisa za njegovu provedbu i regulatornih mjera kojima se regulira tržište elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga, kao i inspekcijski nadzor nad provedbom propisa u elektroničkim komunikacijama u nadležnosti su neovisne nacionalne regulatorne agencije – Hrvatske agencije za poštu i elektroničke komunikacije (HAKOM).

Potpunom liberalizacijom tržišta elektroničkih komunikacija u Hrvatskoj prestao je monopol u planiranju elektroničke komunikacijske infrastrukture. Daljnji razvoj i izgradnja elektroničke komunikacijske infrastrukture i mreže mora biti kvalitetno planiran u dokumentima prostornog uređenja, što je obveza svih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Strateški je interes Republike Hrvatske da prostorno planiranje elektroničkih komunikacija ima razvojna

obilježja i ne ograničuje razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i mreže, već da potiče nova ulaganja u elektroničku komunikacijsku infrastrukturu te u nepokretne i pokretne komunikacijske mreže nove generacije (NGN), čime će se u konačnici osigurati dostupnost usluga širokopojasnog pristupa uz jednake uvjete svakom korisniku na cijelom državnom području, poštujući pri tome načela tehnološke neutralnosti i otvorenog pristupa komunikacijskim mrežama.

Vlada Republike Hrvatske donijela je krajem 2012. godine Uredbu o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 131/12), kojom su propisana mjerila za izradu dokumenata prostornog uređenja te uvjeti i način planiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme. Uredbom je propisana i primjena načela gradnje integrirane infrastrukture, kao i izmjena strateških i provedbenih dokumenata prostornog uređenja, te provedbene odredbe za gradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture, na način koji ne ograničuje daljnji razvoj elektroničkih komunikacija.

dovodi do digitalnog jaza između građana, gospodarskih subjekata i pojedinih hrvatskih regija u dostupnosti i korištenju razvojnih potencijala informacijskih i komunikacijskih tehnologija. Na temelju analize stanja razvijenosti širokopojasnog pristupa u Hrvatskoj vidljivo je zaostajanje u broju priključaka širokopojasnog pristupa za prosjekom država članica Europske unije. Na temelju preporuka iz Studije o odabiru najpovoljnijih modela financiranja i poticajnih mjera za ulaganja u infrastrukturu širokopojasnog pristupa, koja je dala jasan pregled stanja u odnosu na (ne)razvijenost elektroničke komunikacijske infrastrukture, a poglavito komunikacijskih mreža nove generacije, Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture pokrenulo je izradu Okvirnih nacionalnih programa za razvoj infrastrukture širokopojasnog pristupa u područjima u kojima ne postoji dostatan komercijalni interes za takva ulaganja (kritična tzv. bijela područja, kao što su područja posebne državne skrbi, brdsko-planinska područja i otoci), u svrhu optimizacije cjelokupnog procesa planiranja izgradnje i financiranja elektroničke komunikacijske infrastrukture, uključujući i mogućnost sufinanciranja iz fondova Europske unije. Na podlozi ovih programa omogućit će se izgradnja pristupne širokopojasne mreže temeljene na svjetlovodnoj infrastrukturi, koja će, ovisno o dinamici izgradnje na lokalnoj i regionalnoj razini, rezultirati ispunjavanjem ciljeva iz Strategije razvoja širokopojasnog pristupa u Republici Hrvatskoj u razdoblju od 2012. do 2015. godine (NN 144/11).

Vlada Republike Hrvatske je, polazeći od zacrtanog cilja iz navedene Strategije, u siječnju 2013. godine pokrenula Projekt objedinjavanja svjetlovodne infrastrukture u trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Republike Hrvatske. Glavni cilj Projekta je objedinjavanje i kvalitetnije upravljanje viškovima svjetlovodne infrastrukture i kapaciteta trgovačkih društava u većinskom državnom vlasništvu, kao i trgovačkih društava koncesionara koji upravljaju svjetlovodnom infrastrukturom u vlasništvu države. Ovaj Projekt također teži unificiranju i standardiziranju ponude na tržištu elektroničkih komunikacija radi davanja elektroničke komunikacijske infrastrukture i usluga na korištenje svima pod jednakim uvjetima, prema načelu "otvorenog pristupa mreži", kako bi se omogućio brži i kvalitetniji razvoj veleprodajnog tržišta u ovom segmentu, a time i ostvarivanje strateških ciljeva razvoja širokopojasnog pristupa za građane i gospodarske subjekte.

Za provedbu Projekta Vlada Republike Hrvatske posebnom odlukom zadužila je trgovačko društvo Odašiljači i veze d.o.o., koje će, u suradnji sa Centrom za praćenje poslovanja energetskog sektora i investicija, izraditi i sklopiti ugovore sa svim trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu države, koja raspolažu ili upravljaju svjetlovodnom infrastrukturom, u cilju upravljanja postojećom izgrađenom infrastrukturom. Provedbom ovoga Projekta stvorit će se dodatni uvjeti za ubrzani razvoj infrastrukture širokopojasnog pristupa, brzih i ultrabrzih pristupnih mreža te novih širokopojasnih usluga i tehnologija, kao temelja za razvoj društva znanja i gospodarskog rasta, koji će omogućiti dugoročnu konkurentnost hrvatskoga gospodarstva i društva u okviru zajedničkog tržišta Europske unije.

## **10.2. Obnovljivi izvori energije**

Postrojenja obnovljivih izvora energije (solarne elektrane, vjetroparkovi) grade se u principu na šumskom zemljištu i predstavljaju jedinstvenu cjelinu u prostoru određenu lokacijskom dozvolom i izdanom građevinskom dozvolom.

Prije stupanja na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom i Uredbe o osnivanju prava služnosti i prava građenja na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, imovinsko pravni odnosi za postrojenja obnovljivih izvora energije rješavali su se primjenom instituta prava služnosti i prava građenja i to ugovorima zaključenim neposredno s investitorima (bez javnog prikupljanja ponuda).

Na temelju Odluke Vlade Republike Hrvatske o načinu rješavanja imovinsko pravnih odnosa na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu građenja, od 2. kolovoza 2007. godine, bila je točno utvrđena naknada uz pravo građenja i to u iznosu od 1.000,00 kuna po hektaru zemljišta, odnosno 2.000,00 kuna po hektaru zemljišta godišnje.

Prije primjene instituta prava građenja za transformatorsku stanicu, sukladno Uredbi o izdvajanju šuma/šumskog zemljišta iz šumsko gospodarske osnove, nadležno Ministarstvo donosi Rješenje o izdvajanju u kojem navodi u korist koga (nositelja) će se pravo građenja osnovati, te određuje naknadu.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom i Uredbe o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a vezano za transformatorske stanice koje su sastavni dio postrojenja obnovljivih izvora energije, imovinsko pravni odnosi rješavaju se primjenom instituta prava građenja, a sama Uredba, u postupku osnivanja prava građenja propisuje provođenje javnog prikupljanja ponuda za sve pravne osobe koje nisu određene Zakonom, dakle javno prikupljanje ponuda ne provodi se jedino kada se pravo građenja osniva u korist jedinica lokalne i područne samouprave i pravnih osoba u većinskom vlasništvu jedinica lokalne i područne samouprave odnosno Republike Hrvatske (na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske).

Pravo služnosti se osniva, prema Uredbi, neposredno pa investitori rješavaju imovinsko pravne odnose za vjetroagregate neposredno, na temelju lokacijske dozvole i druge potrebne imovinsko pravne dokumentacije, a s obzirom na to da se služnost osniva na šumskom zemljištu ugovore zaključuju sa nadležnim Ministarstvom.

Imovinsko pravni odnosi za izgradnju trafostanica se rješavaju osnivanjem prava građenja, te je potrebno, nakon izdvajanja, provesti postupak javnog prikupljanja ponuda sukladno Uredbi.

Dalekovod se gradi u ime i za korist HEP-a te se primjenjuje Zakon o rješavanju imovinsko pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina, dakle pravo služnosti (i pravo građenja) osniva se bez javnog prikupljanja ponuda i bez naplate.

Dakle od cijelog vjetroparka, koji se gradi prema Pravilniku o obnovljivim izvorima energije i kogeneracije iz 2007. godine (NN 67/07), ostaje neriješeno pitanje transformatorskih stanica, to jest rješavanje imovinsko pravnih odnosa za izgradnju dijela transformatorske stanice kojom će se koristiti investitor dok traje vjetropark (priključak).

Problemi će se pojaviti i u realizaciji solarnih elektrana na šumskom zemljištu, investitori posjeduju lokacijske dozvole, nakon provedenog postupka izdvajanja iz šumsko gospodarske osnove, s obzirom na to da se formira građevna čestica, primjenjuje se institut prava građenja, dakle provodit će se postupak javnog prikupljanja ponuda, a što vrijedi i za transformatorske stanice.

Međutim do sada nijedna solarna elektrana nije dovedena do faze primjene instituta prava građenja, samo su Agenciji dostavljene lokacijske dozvole sa zahtjevima, te će biti upućene na izdvajanje iz šumsko - gospodarske osnove.

I u tom aspektu imovine u vlasništvu Republike Hrvatske javljaju se velike rezerve i mogućnost ostvarivanja visokih prihoda za državni proračun pa je potrebno ojačati kako zakonodavni okvir tako i instrumente kontrole upravljanja tog oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

U tijeku su sastanci Radne skupine za obnovljive izvore energije koja priprema paket podzakonskih akata kojima bi se detaljnije uredilo područje razvoja eksploatacije obnovljivih izvora energije.

Kako se u vodne građevine ubrajaju i one za proizvodnju električne energije (hidroelektrane), koje su uglavnom u vlasništvu Republike Hrvatske, a voda jeste jedan od obnovljivih izvora energije potrebno je u zakonskoj regulativi detaljnije urediti i to područje kako bi se što jednostavnije i transparentnije odvijale procedure investiranja i razvoja tok segmenta obnovljivih izvora energije.

## 11. Smjernice u rješavanju nasljeđenih spornih i posebnih pitanja

### 11.1. Povrat nekretnina vjerskim zajednicama

Ugovorom između Svete Stolice i Republike Hrvatske od 9. listopada 1998. godine Republika Hrvatska preuzela je između ostalog i sljedeće obveze:

- Katoličkoj crkvi vratiti imovinu koja joj je oduzeta u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a koju je moguće vratiti prema zakonskim odredbama;
- naći odgovarajuću zamjenu za dio dobara, koji nije moguće vratiti;
- isplaćivati pravnim osobama Katoličke crkve naknadu u novcu za ostalu imovinu koja neće biti vraćena;
- da će Katoličkoj crkvi, u razumnom roku, vratiti u naravi imovinu koju je moguće vratiti prema zakonskim odredbama.

U roku od šest mjeseci po stupanju na snagu ovog Ugovora, mješovito povjerenstvo sastavljeno od jednakog broja predstavnika Vlade Republike Hrvatske i Hrvatske biskupske konferencije trebalo je prirediti popis imovine koja će biti vraćena, s naznakom roka povratka.

Republika Hrvatska, u dogovoru s mjerodavnim vlastima Katoličke crkve i u skladu sa zakonskim odredbama, izvršit će prikladnu zamjenu za dio dobara koji nije u stanju vratiti Katoličkoj crkvi. Zamjenu dobara i rokove također će utvrditi mješovito povjerenstvo u roku od godine dana od stupanja na snagu ovoga Ugovora.

Republika Hrvatska se obvezala pravnim osobama Katoličke crkve od 2000. godine, kao naknadu za oduzeta dobra koja nije moguće vratiti, isplaćivati primjerenu novčanu naknadu u četiri godišnja obroka.

Ukupan iznos naknade za oduzetu imovinu, koja će se isplaćivati u novcu, utvrdit će crkveno-državno povjerenstvo stručnjaka na temelju procjene vrijednosti tih dobara, a u skladu sa zakonskim odredbama, najkasnije u roku od jedne godine od stupanja na snagu Ugovora.

U odnosu na povrat imovine Srpskoj pravoslavnoj crkvi i Židovskoj zajednici pitanje povrata oduzete imovine treba razmatrati u svjetlu Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, jer se primjenom toga propisa u Republici Hrvatskoj vraća oduzeta imovina.

Mogućnost povrata, odnosno naknade, uređena je jednako za sve vjerske zajednice kao pravne osobe te stoga pravna osobnost nema nikakve pravne veze s religijskom osnovom.

Problem s većim vjerskim zajednicama (Srpska pravoslavna crkva, Židovska zajednica) vjerojatno je nastao zato što su one podnijele i veći broj zahtjeva za naknadu oduzete imovine, a nerijetko se u jednom zahtjevu potražuje naknada za više nekretnina.

Stoga, za jedan podneseni zahtjev može biti doneseno više djelomičnih rješenja s obzirom da se prema posebnom propisu (Zakon o općem upravnom postupku) o pojedinim vrstama nekretnina i naknade mogu donositi zasebna rješenja.

Dodatni problem koji je prisutan u ovim postupcima je i pomanjkanje aktivne legitimacije za utvrđivanje prava. Posebno je to uočljivo na primjeru židovske zajednice gdje se dosad kao stranka u postupku javljala isključivo Židovska općina Zagreb, dok ostale židovske zajednice iz Republike Hrvatske nisu sudjelovale u tim postupcima.

Nadalje, prisutan je i problem oko povrata imovine srpskoj zajednici odnosno, utvrđenja ovlaštenika prava, s obzirom na da se više strana pojavljuje kao ovlaštenik naknade (osim SPC-a, tu je i Srpsko narodno vijeće, KD Prosvjeta, ali i Privrednik). Nerijetko se njihovi zahtjevi za povratom određene imovine preklapaju, pa ostaje nerazriješeno pitanje tko je stvarni ovlaštenik na podnošenje zahtjeva.

U odnosu na navedene zahtjeve bit će potrebno pristupiti pregovorima sa svim ovlaštenicima na naknadu i predmetno pitanje riješiti određenim sporazumom sa svim vjerskim zajednicama koji će uključivati određeni kontigent nekretnina i prava koja će na ime naknade biti dane vjerskim zajednicama na ime njihovih zahtjeva za naknadom odnosno naturalnim povratom. Navedeno rješenje treba biti zadovoljavajuće za vjerske zajednice ali ne smije dodatno opteretiti Republiku Hrvatsku.

## **11.2. Imovina iz sukcesije**

Prestankom postojanja bivše Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije i formiranjem samostalnih država između Republike Hrvatske i Savezne Republike Jugoslavije ostali su neriješeni imovinskopravni odnosi na području društvenog kapitala, tj. imovine koju su pravne osobe iz Republike Hrvatske imale na teritoriju SR Jugoslavije odnosno pravne osobe sa sjedištem u SR Jugoslaviji na teritoriju Republike Hrvatske. Imovina pravnih osoba iz obje države sastoji se od nekretnina, pokretnina i potraživanja.

U uvjetima agresije na Republiku Hrvatsku i nemogućnosti hrvatskih pravnih osoba da raspolazu svojom imovinom u SR Jugoslaviji, Vlada Republike Hrvatske je sredinom 1991. godine donijela Uredbu o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske (NN 36/91) kojom je bilo zabranjeno raspolaganje i opterećenje nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske čiji su vlasnici bili poduzeća i druge pravne osobe sa sjedištem izvan Republike Hrvatske. Uredba je bila privremenog karaktera i trebala je važiti do okončanja postupka razdruživanja SFRJ. Na temelju te uredbe vlasništvo nad imovinom nije se mijenjalo.

Uredbom o zabrani raspolaganja osnovnim sredstvima, pokretnom imovinom i pravima određenih poduzeća i drugih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (NN 39/91) bilo je zabranjeno poduzećima i drugim pravnim osobama sa sjedištem na teritoriju Republike Srbije, Republike Crne Gore, Autonomne pokrajine Vojvodine i Autonomne pokrajine Kosova da

osnovna sredstva svojih poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika bez svojstva pravne osobnosti na teritoriju Republike Hrvatske, bilo kojim načinom raspolaganja ili pravnim poslom, prenose s teritorija Republike Hrvatske.

Međutim navedenim poslovnim jedinicama i drugim organizacijskim oblicima bilo je omogućeno da se odlukom svojih zaposlenih organiziraju kao poduzeće ili druga odgovarajuća pravna osoba i upišu u sudski registar pri nadležnom privrednom sudu.

Većina poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika iskoristila je tu mogućnost pa su kao hrvatska društvena poduzeća obavila pretvorbu u skladu sa Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 19/91). Time su promijenjeni i vlasnički odnosi nad imovinom bivših poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika. I ta je uredba bila privremenog karaktera s odredbom da će biti na snazi do okončanja postupka razdruživanja SFRJ.

Uredbom o izmjenama i dopunama Uredbe o zabrani raspolaganja osnovnim sredstvima, pokretnom imovinom i pravima određenih poduzeća i drugih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (NN 44/91) detaljnije je razrađena mogućnost da se odlukom zaposlenih u poslovnoj jedinici ili drugom organizacijskom obliku poduzeća i drugih pravnih osoba sa sjedištem u današnjoj Republici Srbiji i Republici Crnoj Gori, mogu organizirati kao poduzeće ili druga odgovarajuća pravna osoba te da se mogu pripajati postojećem poduzeću sa sjedištem u Hrvatskoj.

Uredbom o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (NN 52/91) pored zabrane pravnim osobama sa sjedištem izvan Hrvatske da bilo kakvim pravnim poslom sredstva svojih poslovnih jedinica ili drugih organizacijskih oblika opterećuju ili daju u zakup osobama sa sjedištem ili prebivalištem izvan Hrvatske i prenose ih izvan njenog teritorija, omogućeno je da hrvatska poduzeća za oduzetu imovinu na teritoriju današnje Republike Srbije i Republike Crne Gore dobiju određenu nadoknadu pripajanjem jedne ili više pravnih osoba nastalih od poslovnih jedinica ili drugih poslovnih oblika poduzeća sa sjedištem u današnjoj Republici Srbiji i Republici Crnoj Gori. Time je omogućena daljnja promjena vlasništva imovine.

Uredbom o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (NN 40/92) sredstva poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika pravnih osoba sa sjedištem u Srbiji, Crnoj Gori, Kosovu i Vojvodini, koje se do stupanja na snagu te uredbe nisu organizirale na temelju prijašnjih Uredbi o zabrani raspolaganja, prenesena su u vlasništvo Republike Hrvatske i na raspolaganje Hrvatskom fondu za privatizaciju (danas Agencija) koji ih može prodati, dati u zakup ili na njima osnovati poduzeće u svom vlasništvu. Time su konačno bili stvoreni pravni uvjeti za promjenu vlasništva cjelokupne imovine koju su pravne osobe sa sjedištem na teritoriju današnje Republike Srbije i Republike Crne Gore imale u Republici Hrvatskoj.

Uredbom o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (NN 14/94), koja je zamijenila sve prijašnje uredbe, onemogućen je prijenos sredstava i prava poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika pravnih osoba sa sjedištem u SR Jugoslaviji. Ta zabrana prestaje danom zaključenja međudržavnih ugovora Republike Hrvatske s tim državama. Osim toga omogućeno je Vladi Republike Hrvatske da na



prijedlog nadležnog ministarstva donese odluku o prijenosu imovine, koja je u skladu s prethodno spomenutom Uredbom postala vlasništvo Republike Hrvatske, na drugu pravnu osobu. Utvrđena je obveza sudovima da po službenoj dužnosti provode uknjižbu nekretnina koje su postale vlasništvo Republike Hrvatske u skladu s već spomenutim uredbama.

Konačno, Zakonom o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (NN 29/94) u potpuno istom sadržaju i obliku preuzete su odredbe prethodno spomenute Uredbe i na taj je način na duži rok riješena predmetna materija, za razliku od uredbi koje su privremenog karaktera.

U rujnu 1996. godine stupio je na snagu Sporazum o normalizaciji odnosa između Republike Hrvatske i Savezne Republike Jugoslavije (NN – MU 10/96) kojim je u članku 7., pored ostalog, utvrđeno da Ugovorne stranke jamče jednaku pravnu zaštitu imovine fizičkih i pravnih osoba koje imaju državljanstvo druge Ugovorne stranke, odnosno sjedište na području druge Ugovorne stranke, kao onu koju imaju njeni državljani, odnosno njezine pravne osobe. Za provedbu obveza iz članka 7. predviđeno je osnivanje zajedničkih komisija.

Problematika raspolaganja predmetnom imovinom posebno se aktualizirala nakon potpisivanja Ugovora o pitanjima sukcesije koji je 29. lipnja 2001. godine potpisan u Beču i u ožujku 2004. godine ratificiran u Hrvatskom saboru. Aneksom G Privatna imovina i stečena prava, u članku 2. pod a) utvrđeno je pravo na pokretnu i nepokretnu imovinu koja se nalazi u nekoj državi slijednici, a na koju su građani ili druge pravne osobe SFRJ imale pravo na dan 31. prosinca 1990. godine. Ta imovina će se priznati i bit će zaštićena i vraćena u skladu s utvrđenim standardima i normama međunarodnog prava, a ako nije moguće vraćanje, ovlaštenici imaju pravo na naknadu u skladu s normama građanskog i međunarodnog prava.

Prema stajalištu sudske prakse neposredna primjena Aneksa G nije moguća zbog čega je potrebno sklopiti bilateralne ugovore sa Republikom Bosnom i Hercegovinom, Republikom Srbijom i Republikom Crnom Gorom, kao što je to učinjeno s Republikom Slovenijom i Republikom Makedonijom

Zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 7. travnja 2004. godine osnovana je radna skupina za provedbu Aneksa G Privatna imovina i stečena prava Ugovora o pitanjima sukcesije, sa zadatkom da pripremi prijedlog platforme Republike Hrvatske za pregovore sa Srbijom i Crnom Gorom, a u vezi s provedbom Aneksa G odnosno članka 7. Sporazuma o normalizaciji odnosa između Republike Hrvatske i Savezne Republike Jugoslavije, a koji još uvijek nije donesen.

Trenutačno je u izradi akcijski plan za pripremu podloga za početak pregovora o rješavanju imovinskopravnih odnosa s Republikom Srbijom prema kojem se prikupljaju i objedinjavaju podatci o imovini koju hrvatske pravne osobe imaju na teritoriju Republike Srbije i obrnuto.

### **11.3. Imovina u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koju sindikati zahtijevaju prijenos prava vlasništva**

Riječ je o imovini na kojoj je Republika Hrvatska utvrđena vlasnikom na temelju članka 38. stavka 5. Zakona o udrugama (NN 70/97).

Naime sindikalne središnjice nisu poštovale odredbe članka 38. stavka 6. spomenutog Zakona o udrugama, prema kojem su se u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu predmetnog Zakona sindikati trebali zajednički dogovoriti oko podjele tzv. sindikalnih nekretnina. Pet sindikalnih središnjica 2010. godine je potpisalo sporazum o podjeli imovine prema broju članova središnjica te bi taj sporazum trebao biti osnova, uz određene korekcije, za podjelu imovine u vlasništvu Republike Hrvatske sindikalnim središnjicama.

Cijelo vrijeme sindikalne središnjice upravljaju nekretninama koje su predmet podjele, a dio nekretnina je već ranije pripao pojedinim strukovnim sindikatima (Sindikata grafičara, Sindikat hrvatskih učitelja i sl.)

Pri raspodjeli predmetne imovine potrebno je voditi računa i o potrebama tijela državne uprave.

### **11.4. Zahtjevi imatelja prava**

Vlada Republike Hrvatske je 2000. godine donijela odluku da tadašnje Ministarstvo javnih radova, obnove i graditeljstva izda prava u iznosu od 400.000.000,00 kuna, a u veljači 2001. godine Vlada Republike Hrvatske je donijela još jednu odluku da Ministarstvo financija izda prava u iznosu od 644.750.000,00 kuna, što znači da je ukupan iznos izdanih prava bio 1.044.750.000,00 kuna. Navedena prava su se odnosila na trgovačka društva koja su sudjelovala u obnovi u Domovinskom ratu razrušenih objekata.

Tijelom proteklih 13 godina od donošenja navedenih odluka provedene su tri javne dražbe na kojima su prodane dionice/udjeli 103 trgovačka društva ukupne nominalne vrijednosti 122.565.415,00 kuna, nakon kojih je u optjecaju ostalo 30.331.979,00 kuna Prava, i u odnosu na navedena Prava potrebno je održati dodatne javne dražbe i dovršiti proces po zahtjevima imatelja prava.

## **12. Smjernice u uspostavi dokumentacijskog sustava i dostupnosti javnosti**

### **12.1. Katastarske izmjere i evidencija imovine u vlasništvu Republike Hrvatske**

Temelj za sagledavanje stanja kao i svih projekata i ulaganja jesu sređeni imovinsko-pravni odnosi. Stoga je neophodno otvoriti i, po hitnom postupku, završiti veći broj novih katastarskih izmjena u svrhu provedbe katastra nekretnina. Na taj način će se povećati postotak (sada 4,8%) usklađenosti katastarskih i zemljišno knjižnih investicija.

Od 3351 katastarske općine, do sada su evidentirane i puštene u uporabu samo 102 katastarske općine. Kao poseban dio sređivanja zemljišne evidencije predviđa se uređenje imovine u posjedu i vlasništvu Republike Hrvatske (zgrade, ceste, ostala infrastruktura...).

U osiguravanju sredstava za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina mogu sudjelovati županije, gradovi, općine te druge zainteresirane pravne i fizičke osobe.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu u financiranje poslova katastra nekretnina uključiti pravne i fizičke osobe koje su nositelji prava na nekretninama na području obavljanja tih poslova, a odlukom predstavničkog tijela.

### **12.2. Nacionalna infrastruktura prostornih podataka**

Nacionalna infrastruktura prostornih podataka (NIPP) obuhvaća povezivanje i razmjenu prostornih podataka i usluga javnog sektora na nacionalnom nivou, a sukladno obavezama koje Republika Hrvatska ima na osnovi direktive EU INSPIRE i povezivanje nacionalnog sustava prostornih podataka s europskom infrastrukturom prostornih podataka.

MGIPU je zajedno sa DGU izradio Nacrt prijedloga zakona o nacionalnoj infrastrukturi prostornih podataka, čiji Konačni prijedlog je upućen u Hrvatski sabor na donošenje.

Strateški cilj DGU-a je implementirati direktive EU INSPIRE i ostale relevantne propise EU-a u hrvatsko zakonodavstvo te razviti informacijski sustav NIPP koji omogućuje viši stupanj interoperabilnosti podataka javnog sektora koji je povezan s Europskim sustavom prostornih podataka.

### **12.3. Uspostava katastra zgrada, razvoj e-servisa i povezivanje temeljnih registara u Republici Hrvatskoj**

Uspostava katastra zgrada - strateški cilj Državne geodetske uprave je proširenje evidencije katastra zemljišta na katastar zgrada kao temelja za uvođenje procjene vrijednosti nekretnina te nastavno mogućnost uvođenja poreza na imovinu.

Povezivanje temeljnih registara - kratkoročni strateški cilj koji je u nadležnosti Državne geodetske uprave je povezati državne registre koji se nalaze u nadležnosti Državne geodetske uprave – katastar zemljišta i Registar prostornih jedinica (čiji je dio adresni registar) s bazom osobnog identifikacijskog broja (OIB). Treba uspostaviti e-servise u svrhu razmjene podataka i povezivanja između institucija koje su nadležne za podatke (ministarstvo nadležno za financije, ministarstvo nadležno za upravu, ministarstvo nadležno za unutarnje poslove).

Također potrebno je poboljšati kvalitetu postojećih podataka u katastru kako bi se osiguralo da prilikom razmjene podataka institucije koriste kvalitetne podatke. Važan preduvjet za zaštitu, očuvanje i korištenje prirodne i kulturne baštine jest uspostava učinkovitog sustava evidencije zaštićenih područja i njihovih granica te povezivanje i razmjena georeferenciranih podataka između nadležnih tijela koji bi osigurao stručnjacima, javnosti i investitorima pristup podacima prirodne i kulturne baštine.

Strateški cilj koji je u nadležnosti DGU-a je revizija Upisnika zaštićenih područja kroz ažuriranje podataka o zaštićenim područjima u 17 županija te po potrebi izrada dokumentacije (geodetske podloge) potrebne za upis u nadležne registre (katastar i zemljišne knjige).

### **12.4. Uspostava geoinformacijskog sustava katastra vodova na cjelokupnom teritoriju Republike Hrvatske**

Iako je Zakonom o državnoj izmjeri i katastru nekretnina uspostavljena i održavanje katastra vodova u nadležnosti lokalne uprave, samo nekoliko je velikih gradova preuzelo ovu obvezu, dok za ostala područja Republike Hrvatske katastri prikupljaju podatke o vodovima.

Strateški cilj koji je u nadležnosti Državne geodetske uprave je uspostava jedinstvenoga geoinformacijskog sustava katastra vodova na nivou cijele Republike Hrvatske koji bi bio povezan sa službenim bazama prostornih podataka i koji bi omogućio kvalitetno (kako lokalnoj tako i državnoj upravi) upravljanje postojećom komunalnom infrastrukturom na način da se podaci prikupljaju na jednom mjestu (Državna geodetska uprava) i isporučuju s jednog mjesta.

## **12.5. Dokumenti prostornog uređenja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave**

Učinkovitost prostornog uređenja države osiguravaju Hrvatski sabor i Vlada Republike Hrvatske, te predstavnička i izvršna tijela jedinica lokalne i područne samouprave, donošenjem dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata određenih zakonom.

Prostorno uređenje u nadležnosti jedinica lokalne i područne samouprave obuhvaća usmjeravanje prostornog razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sa specifičnim ciljevima i smjernicama za prostorno uređenje u skladu s polazištima i smjernicama iz dokumenata prostornog uređenja državne razine, te će osigurati optimalno korištenje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Aktivnom zemljišnom politikom država i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osiguravaju i podupiru financijskim i drugim mjerama učinkovito gospodarenje nekretninama na načelu prostorne održivosti razvitka radi ostvarivanja i unapređenja stanja na područjima od interesa za državu i uvjeta za skladan i cjelovit razvoj naselja i drugih područja.

Dokumenti prostornog uređenja državne razine su Strategija prostornog razvoja, Program prostornog uređenja Republike Hrvatske i prostorni planovi područja posebnih obilježja.

Dokumenti prostornog uređenja područne (regionalne) razine su prostorni plan županije, odnosno Grada Zagreba te prostorni plan područja posebnih obilježja (ako je obveza njegove izrade propisana tim planovima). Dokumenti prostornog uređenja lokalne razine su prostorni plan uređenja velikoga grada/grada/općine, urbanistički plan uređenja i detaljni plan uređenja.

Imovina Republike Hrvatske koristit će se za potrebe razvoja na državnoj i lokalnoj razini. Stoga će se Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske uskladiti sa Strategijom prostornog razvoja Republike Hrvatske, temeljnim državnim dokumentom za usmjerenje razvoja u prostoru.

## **12.6. Dokumentacija o imovini lokalne i područne (regionalne) samouprave i njeno objavljivanje**

Revizijom Državnog ureda za reviziju (2012.) utvrđeno je da dio jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nije u poslovnim knjigama evidentirao niti u financijskim izvještajima iskazao dio imovine (dugotrajna imovina i potraživanja) i obveza.

Propusti se također odnose i na popis imovine i obveza koji nije cjelovit (dio imovine i obveza nije obuhvaćen).

Slijedom toga, u izradi novog zakonskog rješenja u upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske potrebno je uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede kako za tijela državne uprave tako i za nadležna tijela u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

### **13. Smjernice u uspostavi Središnjeg registra imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i ostalih registara**

Središnji registar imovine u vlasništvu Republike Hrvatske predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu evidenciju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i sastoji se od uređenog, standardiziranog, kontinuirano ažuriranog popisa imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Ustrojavanje tog registra je dugoročan, kontinuirani proces.

Za sada nije uspostavljena jedinstvena baza podataka o imovini, sukladno Uredbi o registru imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Postojećim zakonskim odredbama definirano je vođenje podataka o vlasničkim udjelima u trgovačkim društvima (dionicama i poslovnim udjelima), podataka o nekretninama (za građevinska zemljišta i građevine, poljoprivredna zemljišta, šume i šumska zemljišta, javna vodna dobra, stambene objekte, poslovne prostore, rezidencijalne objekte i vile). Ostala imovina, kao što su umjetnine, vozila, ostala pokretnina, financijska imovina, te prava i obveze po imovini nisu obuhvaćene postojećim odlukama.

Uspostavom Središnjeg registra propisat će se sadržaj, način vođenja, način i oblik dostavljanja podataka o imovini u vlasništvu Republike Hrvatske. Nakon uspostave moguće je razvijanje ostalih poslovnih procesa koji se nadovezuju i proizlaze iz poslova upravljanja imovinom, kao što su imovinsko-pravni poslovi, gospodarenje i upravljanje te analiza i izvješćivanje.

Za učinkovito i uspješno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, osobito su značajni su cjeloviti i ažurni podaci o svim oblicima imovine i s njom poveznim troškovima i obvezama. Ciljevi koji se žele postići sustavom integralnog upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske su:

- uvid u opseg i strukturu imovine u vlasništvu Republike Hrvatske,
- nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Republike Hrvatske,
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- praćenja koristi i učinaka upravljanja imovinom.

Da bi se ostvarili ciljevi, nužan preduvjet je da postoji razvidan, cjelovit i jedinstveni informacijski sustav. Osnovna karakteristika Informacijskog sustava upravljanja državnom imovinom (ISUDIO) treba biti visoka funkcionalna, procesna i podatkovna integracija svih komponenti. Osim uspostave sustava, potrebno je trajno osigurati podršku za korištenje i

održavanje svih elemenata sustava u sigurnom okruženju.

U postojećem načinu upravljanja imovina se evidentira na više mjesta, o njenoj uporabi odlučuje više subjekata, zbog čega izostaje cjelovitost evidentiranja u jedinstvenoj bazi i odgovornost za učinkovitost uporabe pojedinog oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Izvešće o radu Državnog ureda za reviziju za 2012. godinu pokazalo je da se značajniji broj nepravilnosti kod proračunskih korisnika i dalje odnosi na popis imovine i obveza kojeg u pravilu obavljaju, ali se popisom ne obuhvaća određena imovina ili obveze. Utvrđeno je da se popisu imovine ne pridaje dovoljno pozornosti, te se određena imovina (posebno potraživanje i obveze) formalno popisuje, odnosno prepisuju se knjigovodstvena stanja.

Također, nekretnine se ne popisuju fizički, nego se na temelju ranije utvrđenog stanja i promjena tijekom godine, utvrđuje stanje koncem godine. U pojedinim slučajevima podaci u popisnim listama nisu uneseni u novčanim iznosima, što onemogućava usporedbu s knjigovodstvenim stanjem.

Postojeći podaci u Središnjem registru nisu standardizirani i ne vode se jednoznačno, npr. podaci katastra i zemljišnih knjiga nisu ažurni i međusobno su usklađeni u vrlo malom postotku (oko 10%), te nema podataka o vrijednosti imovine i ne postoji arhiva podataka.

Sa zadnjim mjesečnim izvješćem od 15. veljače 2013. godine, trenutno je u Središnjem registru nekretnina evidentirano 2 769 poslovnih prostora, 4579 stanova, 1 795 nekretnina građevinskog zemljišta i građevina, 563 nekretnine označene kao poljoprivredno zemljište, 294 498 kao šumska i šumsko zemljište, 996 kao javno vodno dobro, 820 nekretnina koje koriste tijela državne uprave, 5 rezidencijalnih objekata ili vila, te 4 nekretnina koja se koristi za potrebe očuvanja suverenosti, neovisnosti, te obrane teritorijalne cjelovitosti Republike Hrvatske.

Za ustrojavanje Središnjeg registra potrebno je standardizirati bazu podataka (klasificirati, evidentirati i vrednovati imovinu). Klasifikacija imovine unutar Središnjeg registra državne imovine je bitna za iskazivanje vrijednosti imovine i učinkovito upravljanje istom. Ne postoji jedinstvena definicija kako klasificirati državnu imovinu, tako da svaka zemlja na svoj način utvrđuje klasifikaciju svoje imovine i zato se prvo utvrđuju definicijske značajke pojedinog oblika imovine i s njom povezanih obaveza nakon čega se vrednuje imovina.

Prilikom klasifikacije imovine potrebno je uzeti u obzir specifičnosti pojedinih stavki imovine u vlasništvu Republike Hrvatske što podrazumijeva stvaranje stručnoga računovodstvenog okvira zbog primjerenog praćenja financijskog stanja imovine. U tom smislu potrebno je za Središnji registar usvojiti standardizirani informacijski sustav i proceduru financijskog izvještavanja. Predlaže se klasifikacija imovine prema međunarodnim računovodstvenim standardima (MRSJS).

Podaci u Središnjem registru moraju biti konkretni, točni i redovito ažurirani. Budući da se Središnji registar u različitim oblicima nalazi u arhivima državnih i javnih institucija, potrebno je od navedenih institucija zatražiti osnovne podatke o nekretninama koje imaju u vlasništvu, odnosno koje koriste, a vlasnik je Republika Hrvatska.

Za izradu cjelovite baze podataka potrebno je da svi korisnici imovine u vlasništvu

Republike Hrvatske unesu i/ili dostave na centralno mjesto sve podatke o imovini. Na obvezi dinamičke i ažurne dostave podataka treba ustrajati kako bi nastala jedinstvena evidencija imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Posebno je važna koordinacija i komunikacija s tijelima državne uprave koja su ili će biti zadužena za ispravan i pravovremen unos i promjenu podataka.

Vodeći se činjenicom da su neki obveznici dostave podataka informatički spremni, predlaže se sljedeći redoslijed priključenja, povezivanja i dostave podataka:

- SKDD – dionice
- Trgovački sud – udjeli
- DGU – katastarski podaci
- Zemljišne knjige – zemljišno knjižni podaci
- Hrvatske šume – šumsko zemljište i šume
- Hrvatske vode – javno vodno dobro
- Agencija za poljoprivredu – poljoprivredno zemljište
- Agencija – Nekretnine koje koristi državna uprava
- Ministarstvo kulture – Registar kulturnih dobara
- Ministarstvo financija – Registar koncesija
- Ostala TDU – podaci o imovini

Ključno je da sustav bude procesno i podatkovno povezan s ostalim vanjskim sustavima, kao što su katastar (posjednici, katastarska čestica), zemljišne knjige (vlasnici, zk. čestica), prostornim jedinicama (županija, grad, općina, ulica, kućni broj) i registrima kao što je OIB, te da može razmjenjivati podatke.

U velikom broju zemalja u kojima je normativno uređeno upravljanje državnom imovinom vidljiva je tendencija prema centralizaciji upravljanja i regionalizaciji u procesu prikupljanja podataka, te razvidnost i profitabilnost postupka prodaje nekretnina i opreme korištenjem npr. internetskih aukcija. To sve pospješuje i omogućuje obveznicima dostave podataka da kroz korištenje IS UDIO ostvaruju i financijske koristi.

## **14. Smjernice prema državnom knjigovodstvu i glavnoj knjizi državne riznice**

Imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema Zakonu o proračunu (NN 87/08 i 136/12), jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Pravne osobe u kojima Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu moraju najkasnije u roku od 9 mjeseci nakon isteka poslovne godine, ali najmanje 30 dana prije objave poziva za sjednicu skupštine, dostaviti ministarstvu nadležnom za financije, odnosno izvršnom tijelu jedinica lokalne i



područne (regionalne) samouprave na dnevni red sjednice skupštine te podnijeti sve revizijske izvještaje i izvještaje nadzornih tijela za proteklu poslovnu godinu, ako ih ne sadrži dnevni red sjednice skupštine.

Vlada Republike Hrvatske, odnosno izvršno tijelo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može podnijeti Hrvatskom saboru zahtjev za izvanrednu reviziju poslovanja pravnih osoba u kojima Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ima najmanje 25% udjela u kapitalu.

Republika Hrvatska može steći udjel u kapitalu trgovačkih društava bez naknade i iz sredstava proračuna. Udjele u kapitalu trgovačkog društva Republika Hrvatska može stjecati:

- pretvaranjem potraživanja po osnovi neplaćenih poreza, doprinosa i drugih obveznih davanja dužnika,
- pretvaranjem potraživanja s osnova danih zajmova i plaćenih jamstava,
- ulaganjem pokretnina i nekretnina, osim nekretnina koje se koriste za obavljanje javnih službi,
- zamjenom dionica i udjela,
- kupnjom iz sredstava državnog proračuna.

O stjecanju udjela Republike Hrvatske u kapitalu trgovačkog društva iz članka 67. stavka 2. Zakona o proračunu, odlučuje Vlada Republike Hrvatske, na prijedlog nadležnog ministarstva, s kojim se suglasilo Ministarstvo financija, a o stjecanju udjela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u kapitalu trgovačkog društva iz ovoga članka odlučuje predstavničko tijelo na prijedlog izvršnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Vlada Republike Hrvatske može na prijedlog ministra financija, a na zahtjev dužnika, uz primjereno osiguranje i kamate, odgoditi plaćanje ili odobriti obročnu otplatu duga ako se time bitno poboljšavaju dužnikove mogućnosti otplate duga od kojega inače ne bi bilo moguće naplatiti cjelokupan dug.

Kada se sredstva Proračuna koriste za sanaciju, dokapitalizaciju ili kao udio u sredstvima pravne osobe, Republika Hrvatska postaje vlasnikom u tim pravnim osobama razmjerno uložnim sredstvima.

Proračun i proračunski korisnici, na početku poslovanja, moraju popisati imovinu i obveze te navesti njihove pojedinačne vrijednosti. Popis imovine i obveza mora se sastaviti i na kraju svake poslovne godine sa stanjem na datum bilance.

Imovina i obveze iskazuju se po računovodstvenom načelu nastanka događaja uz primjenu metode povijesnog troška. Imovina se početno iskazuje po trošku nabave (nabavnoj vrijednosti) odnosno, po procijenjenoj vrijednosti. Dugotrajna imovina se, i nakon što je u cijelosti otpisana, zadržava u evidenciji i iskazuje u bilanci do trenutka prodaje, darovanja, drugog načina otuđenja ili uništenja. Vrijednost dugotrajne imovine ispravlja se po prosječnim godišnjim stopama.

## 15. Smjernice u području državne statistike

Službena statistika pruža, na nepristranoj osnovi, državi, gospodarstvu i javnosti pouzdane statističke podatke o gospodarskom, demografskom, socijalnom, zdravstvenom i ekološkom stanju, djelatnostima ili događajima koji se mogu mjeriti statističkim metodama te osigurava ispunjavanje međunarodnih obveza Republike Hrvatske koje se odnose na proizvodnju i diseminaciju službene statistike.

Državni zavod za statistiku odgovoran je za ustroj i vođenje sljedećih statističkih registara:

- poslovnog registra,
- registra poljoprivrednih gospodarstava,
- registra stanova i zgrada.

U budućem razdoblju neophodno je osigurati na normativnoj i provedbenoj razini, kao i kroz nadzor, dosljedno ispunjavanje svih obveza prema državnom knjigovodstvu i Glavnoj knjizi državne riznice.

## 16. Smjernice za unapređenje postojećeg institucionalnog okvira

U svrhu izgradnje sustava integralnog upravljanja, potrebno je kontinuirano raditi na usuglašavanju svih zakona i propisa koji reguliraju ovu materiju. Harmoniziranje sustava imovine u vlasništvu Republike Hrvatske bit će jedan od trajnih zadataka Vlade Republike Hrvatske i Državnog ureda. Temeljena zakonska načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, te ekonomska korist od imovine, sustavno će se promicati u aktivnostima korištenja svih oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i bit će od velikog značenja za usavršavanje sustava imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Izgradnjom institucionalnog okvira potrebno je konačno napustiti praksu zaostalu iz vremena društvenog vlasništva. U mnogim oblicima upravljanja nije učinjen odmak od te prakse, a posebno se mora posvetiti pažnja uspostavljanju učinkovitog upravljanja u svrhu ostvarivanja ekonomske koristi.

Uvest će se kontinuirano ocjenjivanje učinkovitosti propisa i na toj osnovi će se obavljati njihovo aktualiziranje i usklađivanje.

Potrebno je uspostaviti takve normativne i provedbene instrumente na temelju kojih bi se osiguralo da, s jedne strane, neposredna odgovornost za cjelokupno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske bude na Vladi Republike Hrvatske i Hrvatskom saboru, a da, s

druge strane, Državno odvjetništvo, sukladno ustavnim ovlastima i dužnostima, osigura u najvećoj mogućoj mjeri zaštitu imovine i imovinskih interesa Republike Hrvatske.

Državni ured ima zadaću na temelju Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, pripremiti Nacrt godišnji plana upravljanja državnom imovinom u kojem se definiraju operativni zadaci u upravljanju pojedinačnim ulaganjima u dionice i poslovne udjele, te će biti pobrojane mjere za postizanje tih ciljeva. Godišnji plan mora osigurati ciljeve za svako društvo koje je u Strategiji navedeno kao strateško, a za preostala društva mogu se postaviti zajednički ciljevi. Godišnji nacrt na prijedlog Državnog ureda donosi Vlada Republike Hrvatske.

Strateško je opredjeljenje omogućiti dostupnost svih javnih podataka vezanih uz imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske. Tako na internetskim stranicama Državnog ureda moraju biti javno objavljeni strateški dokumenti kupnje i prodaje dionica i udjela, te podaci o postignutim ciljevima i rezultatima upravljanja tim ulaganjima.

Zakon o upravljanju državnom imovinom mora odrediti ključne elemente za jačanje postojećih institucija:

1. Državnog ureda kao tijela državne uprave
2. Agencije, kao stručne organizacije
3. Državnog odvjetništva.

U buduću će neposredna odgovornost za cjelokupno upravljanje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske biti na Vladi Republike Hrvatske (ministarstva i Državni ured), Hrvatskome saboru, te lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

U tu svrhu će Agencija, a uz aktivno sudjelovanje ministarstava turizma, gospodarstva, obrta i malog poduzetništva, poljoprivrede i prometa uspostaviti specijalizirane službe ili centre za restrukturiranje.

## **17. Zaključak i prikaz smjernica za ostvarivanje prioritetnih ciljeva u upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske**

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi nasljeđeno stanje u upravljanju imovinom Republike Hrvatske. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Vlade Republike Hrvatske, državnih tijela, trgovačkih društava, pravnih osoba s javnim ovlastima i ustanova, tj. svih upravljača i korisnika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Predlaže se da sukladno smjernicama Strategije postupaju i tijela lokalne samouprave.

Imovina u vlasništvu Republike Hrvatske će se učinkovito koristiti za razvoj raznih djelatnosti. Ostale strategije i programi Vlade, razvojne strategije, strategije razvoja pojedinih industrija, poljoprivrede, turizma, zdravstva, kulture i drugih djelatnosti, uskladit će se u segmentu upravljanja imovinom Republike Hrvatske s ovom Strategijom.

Imovina Republike Hrvatske samo je jedna od vrsta imovine koja se pojavljuje u razvojnim i drugim strategijama. Pri tome je potrebno osigurati upotrebu svih oblika imovine (imovina Republike Hrvatske, privatnih pravnih osoba, lokalne samouprave...) koji moraju biti ravnopravno tretirani.

Republika Hrvatska, iako prostorno i po broju stanovnika, relativno mala zemlja, prema podacima Eurostata, ima jedan od najvećih udjela ukupne imovine u Europskoj uniji, odnosno iskazano brojkama, imovina Republike Hrvatske se procjenjuje na 31,4 milijardi eura što iznosi 68% vrijednost BDP-a, a što Republiku Hrvatsku svrstava na peto mjesto (iza Norveške, Finske, Islanda i Švedske).

To bogatstvo, međutim, ne donosi toliko u hrvatske državne blagajne kako bi trebao. Recimo Norveška zarađuje 11% BDP-a godišnje iz vlastitih posjeda, zahvaljujući naftnim resursima. Čak i druge zemlje koje nisu u posjedu nafte uspijevaju zaraditi dobar novac od svoje imovine, između dva i četiri posto, kao što je slučaj u Švedskoj, Finskoj i Nizozemskoj. Ipak, Hrvatska uspije napraviti samo 0,7% (oko 300 milijuna eura godišnje) što ju smješta u skupinu zemalja koje ne uspiju zaraditi više od 1% BDP-a godišnje iz vlastitih sredstava.

Imovina Republike Hrvatske predstavlja bitan resurs za gospodarski napredak, socijalno blagostanje građana i uravnotežen gospodarski razvitak svih krajeva Republike Hrvatske. Međutim imovina u vlasništvu Republike Hrvatske sama po sebi, ne rješava pitanja i izazove gospodarskog napretka, socijalnog blagostanja građana i uravnoteženoga gospodarskog razvitka.

Samo znanje, rad, dobra organizacija i ulaganje kapitala, stvaraju pretpostavke za uspostavu novih vrijednosti, postizanje razvojnih ciljeva i u konačnici, blagostanje svih građana i društva u cjelini. Fokusiranje na stvaranje novih vrijednosti, ključ je svih strateških reformi koje osiguravaju bolji život svih građana.

U tom smislu, država putem svojih institucija mora slijediti trendove svjetskog razvoja temeljene na znanju, suvremenim tehnologijama i organizaciji, te za najperspektivnije razvojne programe upotrebljavati svoje raspoložive resurse, a jedan od najznačajnijih jest imovina Republike Hrvatske. Istovremeno, država mora organizirati očuvanje strateški važne i vrijedne imovine, kulturne baštine i raspoloživih prirodnih resursa, a sve u cilju očuvanja nacionalne samosvojnosti, uz istodobno osiguranje ubrzanoga ekonomskog rasta.

U tom procesu, koji mora biti trajan, nužno je sustavno jačati društvenu svijest da pojedini oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske nadilaze pripadnost pojedinim institucijama te da su od nacionalne važnosti, osobito s aspekta njihova očuvanja za buduće naraštaje.

Slijedom naprijed izloženoga, ovom Strategijom definira se pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske kroz dva ključna, dugoročna strateška cilja:

- očuvati važne i vrijedne dijelove imovine u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe sadašnjih i budućih naraštaja
- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Republike Hrvatske s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.

Polazeći od navedenih strateških ciljeva, u predstojećem četverogodišnjem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, nije moguće u cijelosti izgraditi novi sustav upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za što je potrebno duže razdoblje.

Stoga, se u razdoblju od 2013. do 2017. godine određuju sljedeći prioritetni ciljevi:

- utvrditi cjeloviti obuhvat nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, s posebnim naglaskom na sređivanje stanja te upravljanje tim nekretninama na kvalitativno novim osnovama
- dovršiti privatizaciju neprivatiziranih dijelova trgovačkih društava koja nisu strateška, te unaprijediti upravljanje trgovačkim društvima od strateškog značenja
- urediti metodologiju procjene nekretnina
- kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, a osobito oni koji su prvi put ovom Strategijom prepoznati kao ostali oblici imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i pojedinačno ocijeniti ekonomske koristi tih oblika imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, te harmonizirati odgovarajuće propise
- formirati Središnji registar imovine u vlasništvu Republike Hrvatske s dodacima, ostvariti internetsku dostupnost odluka o upravljanju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu lokalne samouprave, te donijeti propise za procjenu i procijeniti tu imovinu te je iskazati u državnom knjigovodstvu i u knjigovodstvima lokalne samouprave, a sve u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardima.

Prihodi od raspolaganja nekretninama u skladu s harmoniziranim zakonodavnim okvirom postupno moraju postati značajnim prihodima proračuna Republike Hrvatske.

Sukladno ovoj Strategiji, Vlada Republike Hrvatske će predložiti novi Zakon o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom i druge propise, te harmonizirati postojeći normativni okvir. Godišnjim planom upravljanja će planirati donošenje odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom. Ove odluke će na transparentan način biti dostupne javnosti. Vlada Republike Hrvatske će jednom godišnje razmotriti Izješće o ostvarivanju Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom.

# PRIKAZ SMJERNICA ZA OSTVARENJE PRIORITETNIH CILJEVA U RAZDOBLJU OD 2013.- 2017.

## TRGOVAČKA DRUŠTVA

- Privatizirati sva trgovačka društva osim dijela trgovačkih društava koja su od strateškog značenja čime će se dovršiti nedovršeni procesi privatizacije.
- Organizirati trajno čuvanje dokumentacije o pretvorbi i privatizaciji društvenih poduzeća.
- Kod privatizacije postojećih nestrateških trgovačkih društava koja do sada nisu bila privatizirana, predvidjeti oblike djelomične prodaje zaposlenicima pod povoljnijim uvjetima, a sukladno jedinstvenim kriterijima i uvjetima koji će se definirati posebnim pravnim aktom.
- Kod trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske, država će svoju vlasničku funkciju provoditi uglavnom putem Vlade i centraliziranih vlasničkih tijela odgovornih Vladi.
- Država, kao aktivan vlasnik, provodeći vlasničku politiku, osigurat će da se upravljanje u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske obavlja transparentno i odgovorno, profesionalno i učinkovito u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i principima korporativnog upravljanja zemalja OECD.
- Za svako trgovačko društvo od strateškog interesa, Vlada Republike Hrvatske će u okviru Plana upravljanja, objaviti vlasničku politiku koja utvrđuje sveukupne ciljeve poslovanja i razvoja trgovačkog društva. Definirati očekivanja države kao vlasnika trgovačkih društava, te njihovu obvezu davanja očekivanog doprinosa društvenom razvoju. Država će, kao dioničar ili udioničar, doprinositi dugoročnom rastu i razvoju trgovačkih društava koje posjeduje.
- Dugoročna očekivanja glede dividende odredit će se za razdoblje tri do pet godina za svako društvo.
- Nastojati da trgovačka društva od strateškog značenja, djelomično ili u cijelosti, uvrste svoje dionice na uređeno tržište kapitala (burze).
- Privatizaciju trgovačkih društava od strateškog značenja provoditi u skladu sa zakonom i Planom upravljanja državnom imovinom.
- Istražiti mogućnosti i donijeti propise da zaposleni u trgovačkim društvima u vlasništvu Republike Hrvatske koja ostvaruju prihod u uvjetima konkurencije, sudjeluju u podjeli dijela ostvarene dobiti.
- Vlada Republike Hrvatske i ministarstva trebaju jasno odvojiti vlasničke i regulatorne funkcije države.
- Vlada Republike Hrvatske i ministarstva trebaju osigurati uvjete na tržištu za razvoj konkurencije privatnih trgovačkih društava i trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Uprave trgovačkih društava, a posebno onih koje imaju javne ovlasti, s posebnom pažnjom se moraju odnositi prema građanima i povjerenoj im imovini u vlasništvu Republike Hrvatske.

- Restrukturiranje poslovanja trgovačkih društava u vlasništvu Republike Hrvatske s ciljem povećanja njihove učinkovitosti i kvalitete javnih usluga kao i osiguranja neto doprinosa državnom proračunu mora se odvijati u skladu s EU pravilima i dobrom praksom
- Resorna ministarstva, uz pomoć profesionalnih službi za restrukturiranje, organizirat će pomoć trgovačkim društvima s poteškoćama u poslovanju
- Glede revizije i sistema unutarnjih kontrola u društvima u kojima država upravlja ulaganjima u dionice i poslovne udjele, uspostaviti sistem koji prati zakonodavstvo i dobru praksu cjelovitog upravljanja, a koji bi uključivao detaljno razvijeni sustav nagrađivanja, te obrazovanja kadrova.

## NEKRETNINE

- Uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga.
- Uspostaviti cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Žurno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata.
- Osobito vrijedne i povijesno važne nekretnine, umjetnine i drugi oblici imovine ne mogu biti predmetom prodaje, a potrebno je i ustrojiti njihov jedinstveni popis.
- Odluke o upravljanju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske temeljit će se na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju.
- Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, kao prvorazredni kapital, stavit će se u funkciju. Svi korisnici, na osnovi kriterija koje odredi Vlada Republike Hrvatske, klasificirati će nekretnine na aktivne i neaktivne, tj. one koje im nisu neophodne za obavljanje osnovnih aktivnosti. Sve neaktivne nekretnine će biti ponuđene drugima na korištenje ili na prodaju.
- Ostvarivati principe mjerljivosti rezultata u upravljanju nekretninama.
- Umjesto da se daruju odnosno prodaju, veći udio nekretnina aktivirati osnivanjem prava građenja i prava korištenja, koncesije i slično.
- Povezati saznanja o obuhvatu, statusu i namjeni nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja.
- Ustupanje bivših vojnih nekretnina zainteresiranima po najvažnijem kriteriju – koristi od razvojnih projekata i održivom razvoju lokalne zajednice.
- U suradnji s gradovima i općinama predvidjeti veće površine pogodne za velike investicije.
- Utvrditi kriterije i vrstu nekretnina prikladnih da se njihovo korištenje prenese na jedinice lokalne samouprave. Nakon prijenosa u korištenje jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, dio će prihoda od korištenja zadržati za sebe, dio bi iskoristila za održavanje, a ostatak bi bio prihod državnog proračuna.
- Uskladiti pravne režime koji uređuju upravljanje nekretninama kako bi potencijalni investitori imali jasnu sliku o sustavu upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, čime bi im se olakšalo ulaganje i provodeba projekata.

- Postupno optimizirati vlasnički portfelj države i lokalne samouprave na području općina i gradova.
- Popisati sve nekretnine (stanove, poslovne prostore i građevinska zemljišta) na kojima postoji suvlasništvo i gdje god je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere na pojedinim nekretninama ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice.
- Radi boljeg iskorištavanja stambenog i poslovnog portfelja Republike Hrvatske napraviti će se analiza prihoda i rashoda po svakoj nekretnini, te donijeti odluka o svrhovitosti zadržavanja iste u portfelju. Sve ono što nije svrsishodno zadržati, predat će se na upravljanje Fondu za naknadu oduzete imovine u svrhu obavljanja njihovih djelatnosti.
- Okrupnjavati poljoprivredno i građevinsko zemljište s ciljem izgradnje većih industrijskih objekata.
- Osigurati pretpostavke za učinkovitije provođenje projekata vezanih uz izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku, kao i drugih strateških projekata od interesa za Republiku Hrvatsku.
- Ujednačiti standarde korištenja poslovnih prostora namijenjenih državnoj upravi te drugim korisnicima proračuna kao i ustanovama kojima je osnivač država.
- Izraditi plan objedinjavanja poslovnih prostora koje će koristiti državna uprava. Racionalizaciju postići gradnjom, kupnjom, prodajom ili zamjenom nekretnina.
- Brzo i efikasno rješavati problema regulacije zakupa poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Racionalno odrediti potrebe za objektima koji će koristiti u protokolarnе svrhe na kojima će se provesti i neophodni investicijski zahvati, kategorizacija objekata i ekipiranje potrebnog osoblja.
- Pronaći rješenje kako amortizacija ne bi štetno utjecala na vrijednost imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Pristupiti utvrđivanju i reviziji utvrđenih granica pomorskog dobra te ih svesti u "realne" okvire s obzirom na to da je određivanje granica vrlo različito po županijama. Privremeno proglasiti pomorsko dobro na 6 metara od srednje granice plimnog vala na područjima gdje pomorsko dobro još nije utvrđeno, te dok se ne uredi.
- Izmjenama i dopunama postojeće regulative, potrebno je pažljivo utvrditi uspostavljanje zatvorenih koncesija na pomorskom dobru te priznavanje dosadašnjih ulaganja u plaže, uključujući i usuglašavanje s odredbama vezanim uz ugostiteljsku djelatnost (primjerice, propisana ograđenost kampa).
- U prostornom uređenju voditi računa o interesu države kao vlasnika zemljišta i vlasničke interese zastupati kod donošenja planova na isti način kao i za privatne vlasnike.



## **DRUGI OBLICI IMOVINE**

- Kako ostali oblici imovin do sada nisu bili predmetom većeg interesa, potrebno je analizirati postojeće propise i ocjenjivati ekonomsku korist za Republiku Hrvatsku, te predlagati odgovarajuće promjene.
- Izgraditi sustav izvještavanja o korištenju drugih oblika imovine.
- Izmjenama i dopunama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu potrebno je riješiti probleme definiranja stvarne površine kampa i njegove urbanističke površine, te raz riješiti vlasničkopravne odnose na toj imovini
- Ustrojavanje točnih registara nekretnina (čestica) za koje su podneseni zahtjevi za povrat imovine sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.
- U odnosu na imatelje prava, potrebno je održati dodatne javne dražbe i dovršiti proces po tim zahtjevima.
- Riješiti imovinskopravne odnose Republike Hrvatske, Republike Srbije i Republike Crne Gore sklapanjem bilateralnih ugovora, kao što je to učinjeno s Republikom Slovenijom i Republikom Makedonijom.

## **REGISTRI I DOKUMENTACIJA**

- Koristiti postojeće platforme (Informacijski sustav prostornog uređenja – ISPU) za nadogradnju Središnjeg registra imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Organizirati ostale registre i međusobno ih povezati, te ih učiniti lako dostupnima (registar kulturnih dobara, poljoprivrednih zemljišta, šuma i šumskog zemljišta, koncesija itd.)
- Provesti usporedbu Središnjeg registra imovine u vlasništvu Republike Hrvatske sa stvarnim stanjem na terenu.
- Omogućiti dostupnost svih javnih podataka vezanih uz imovinu u vlasništvu Republike Hrvatske i imovinu lokalnih zajednica, kao i za sve transakcije s tom imovinom putem interneta
- Propisati kriterije za vrednovanje imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Imovina Republike Hrvatske mora biti KNJIŽENA u državnom knjigovodstvu (uključujući potraživanja države).
- Implementirati direktivu EU INSPIRE i ostale relevantne propise EU-a u hrvatsko zakonodavstvo te razviti informacijski sustav NIPP koji omogućuje viši stupanj interoperabilnosti podataka javnog sektora koji je povezan s Europskim sustavom prostornih podataka.
- Država mora biti aktivni sudionik prostornog uređenja na svim razinama i ne dopustiti da u pojedinim prostornim planovima dominiraju parcijalni interesi.
- Osnažiti pravnu poziciju Republike Hrvatske u postupcima donošenja dokumenata prostornog uređenja, tako da se utvrdi obveza jedinica lokalne i regionalne samouprave da

moraju pozvati nadležno tijelo Republike Hrvatske na sudjelovanje u svim fazama postupka donošenja dokumenata prostornog uređenja, uz dostavu svih relevantnih podataka kao i utvrditi zakonske sankcije za nepoštivanje istih.

- Uspostava cjelovitog registra stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na jednom mjestu. Oni koji nisu potrebni Republici Hrvatskoj, bit će ponuđeni na tržištu u formi najma, zakupa ili prodaje putem javnog natječaja.
- Osim Središnjeg registra imovine u vlasništvu Republike Hrvatske koji će biti središnje mjesto evidentiranja, potrebno je formirati lako i besplatno dostupno informatičko prostranstvo na kojem će se objavljivati svi propisi, te sve transakcije s imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu lokalne samouprave.
- Iz prikaza stanja, vidljive su značajne obaveze koje postoje u sustavu imovine u vlasništvu Republike Hrvatske. Emitirana prava po dionicama, zahtjevi za povrat imovine i ostalo što mora biti ostvareno kao što je zakonima propisano. Eventualna nova prava moraju biti dovedena u sklad s mogućnostima i raspoloživom imovinom.

## **PROPISI I NJIHOVA PROVEDBA**

- Dogradnjom pravnog sustava donošenjem zakona i podzakonskih propisa, postupno obuhvatiti sve oblike imovine u vlasništvu Republike Hrvatske u jedinstveni sustav upravljanja.
- Harmonizacijom legislative (zakona i drugih propisa) graditi sustav integralnog upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Donijeti propis o jedinstvenoj metodologiji procjene vrijednosti nekretnina.
- Pratiti provedbu propisa i specificirano se odrediti prema svakom pojedinom obliku imovine u vlasništvu Republike Hrvatske kako bi se ostvarile maksimalne ekonomske koristi.
- U razdoblju od četiri godine, s ciljem uspostave potpune i točne evidencije i učinkovitog upravljanja, popisati i objasniti sve oblike imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Uspostaviti nadzor nad upravljanjem imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, izvještavanje o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i pravovremeno poduzeti mjere protiv onih koje ne postupaju sukladno propisima.
- Pronalaziti optimalna rješenja radi dugoročnog očuvanja i povećanja vrijednosti imovine u vlasništvu Republike Hrvatske i generiranja gospodarskog rasta.
- Donošenjem državnog proračuna Republike Hrvatske, odlučivat će se i o prodaji dijelova imovine u vlasništvu Republike Hrvatske za osiguranje sredstava za vraćanje državnih dugova.
- Načela upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske dosljedno i u cijelosti primjenjivati i na imovinu lokalne samouprave.
- Usvajati nove oblike gospodarenja: nekretninske fondove, javno-privatno partnerstvo, koncesije, najam i druge.

- Donijeti propise koji će omogućiti prikupljanje podataka o neprocijenjenoj imovini i takvu imovinu svesti na minimum.
- Osigurati da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojim dokumentima provode Strategiju.
- Raditi na jačanju postojećih administrativnih kapaciteta osiguravanjem stručnih tehničkih, kadrovskih i drugih pretpostavki s ciljem koordinacije i harmonizacije sustava upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.
- Imovinu oduzetu ostvarenim kaznenim djelom i prekršajem prodati za maksimalni iznos na brz i transparentan način.
- Organizirati primjenu međunarodnih računovodstvenih standarda javnih službi u praksi javnih službi Republike Hrvatske.
- Osigurati da procijenjena imovina koju koristi javni sektor bude iskazana u državnom knjigovodstvu.
- Redovito objavljivati potraživanja države i lokalne samouprave, te učinkovita naplata tih potraživanja.