

Zagreb, 27. lipnja 2013.

Državni ured za  
upravljanje državnom  
imovinom  
Ivana Lučića 6  
10000 ZAGREB

**Predmet: Prijedlog nacrtu zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u  
vlasništvu Republike Hrvatske  
- mišljenje, daje se**

Poštovani,

Temeljem vašeg dopisa klasa 943-01/13-01/109 urbroj 536-01/01-2013-1 od 20 lipnja 2013. godine, a koji nam je dostavljen 26. lipnja s rokom očitovanja 27. lipnja, Udruga gradova u Republici Hrvatskoj daje sljedeće opće primjedbe:

Prijedlogom nacrtu Zakona nije predviđen prijenos prava upravljanja imovinom na jedinice lokalne samouprave, što je bila jedna od intencija Strategije, pa je u tom smislu Prijedlog neprihvatljiv za jedinice lokalne samouprave.

U cijelom Zakonu kod donošenja podzakonskih akata (uredbi, pravilnika i dr.) nisu predviđeni rokovi što bi trebali biti inače je Zakon neodređen i neprovediv.

U prijelaznim i završnim odredbama prijedloga Zakona vidljivo je da se izvjesne promjene imaju desiti 31. srpnja 2013., pa upozoravamo na nemogućnost propisivanja retroaktivnog važenja rokova, osim ukoliko se ovaj Zakon ne donese po hitnom postupku, za što prema našem viđenju problematike koja se regulira nema razloga.

U nastavku dajemo mišljenje po člancima:

**Članak 4. stavak 1. točka 15.**

Smatramo da će time jedinice lokalne samouprave biti onemogućene provesti upis vlasništva u svoju korist na svim nekretninama upisanim kao društveno vlasništvo i općenarodna imovina, što bi moglo stvarati problem kod nerazvrstanih cesta kao i kod izgrađenog i neizgrađenog zemljišta koje je upisano kao opće dobro odnosno društveno vlasništvo.

#### **Članak 17. stavak 5.**

Prijedlog: brisati riječi „posebne namjene“. Naime, zakon o trgovačkim društvima ne poznaje pojam „trgovačko društvo posebne namjene“. Pojam se javlja u Zakonu o javno privatnom partnerstvu, koji pak jasno definira o kakvom je društvu riječ. Kako ovim zakonom nije jasno definiramo što bi to trgovačko društvo činilo „društvom posebne namjene“ predlaže se brisati riječi „posebne namjene“ jer je iz samog stavka jasno koja bi bila namjera tako osnovanog društva.

#### **Članak 19. stavak 3.**

Prijedlog: brisati cijelu odredbu. Naime, Republika Hrvatska vlasnik je ili suvlasnik velike količine manjih ili većih zemljišnih čestica da bi provedba ove odredbe u praksi značila da se gotovo niti jedan prostorni plan ne može donijeti bez Državnog ureda. Navedena odredba pretpostavlja izradu vlasničke podloge za svaki pojedini plan (pa čak i Prostorni plan uređenja grada) ili funkcioniranje Središnjeg registra, stoga će takva odredba biti nemoguća za provedbu ili se više neće donositi prostorni planovi. S druge strane, ova odredba u izravnoj je suprotnosti s odredbama važećeg Zakona o prostornom uređenju i gradnji, ali i s objavljenim Prijedlogom novog zakona o prostornom uređenju. Naime, tim je propisima jasno definirana procedura donošenja prostornih planova te ishođenja suglasnosti nadležnih tijela, a jasno je određena i uloga vlasnika zemljišta na području koje pokriva plan.

#### **Članak 20. stavak 2.**

Prijedlog: brisati riječi „komunalne naknade“. Ovime se izravno zadire u proračune jedinica lokalne samouprave te propise koji reguliraju pitanje plaćanja komunalne naknade ne samo za državna tijela već i trgovačka društva u vlasništvu države. Po ovom prijedlogu državna poduzeća više nebi bila obavezna plaćati komunalnu naknadu, što je neprihvatljivo. Također, postavlja se pitanje plaćanja „komunalnog doprinosa“ kao javnog davanja kojeg bi Državni ured također bio oslobođen slijedom ove odredbe, a što je u direktnoj suprotnosti s propisima koji reguliraju ovo pitanje.

#### **Članak 21.**

U članku 19. stavak 1. se navodi da Državni ured upravlja i raspolaže [državnom imovinom], a u članku 21. se navodi da Državni ured s Državnim inspektoratom obavlja inspekcijski nadzor raspolaganja, upravljanja i korištenja državnom imovinom, što znači da DUUDI obavlja nadzor nad svojim vlastitim radom. Smatramo da je potrebno definirati da nadzor obavlja Vlada RH.

#### **Članak 25.**

Provjeriti numeraciju stavaka (numeracija nakon 7 nastavlja od 5)

U vezi stavka (6) Centar temeljem ranijih obveza Agencije za upravljanje državnom imovinom, te kroz postupke predstečajne nagodbe i stečaja trgovačkih društava može u vlasništvo stjecati nekretnine i pokretnine, **smatramo da Centar kao pravna osoba s javnim ovlastima koja obavlja stručne poslove i prema djelokrugu poslova koje obavlja ne bi smjela stjecati nekretnine i pokretnine u svoje vlasništvo.** Ovu odredbu treba brisati posebno zato što Centar za svoje obveze odgovara cijelom svojom imovinom, a za njih jamči Republika Hrvatska. Ukoliko je nužno, moguće je propisati da Centar može stjecati imovinu u nečije ime i za nečiji račun.

#### **Članak 29. stavak 6.**

Prijedlog: jasno definirati pojam „javnog natječaja“ kada se govori o izboru ovlaštenog investicijskog društva. Radi li se ovdje o postupku javne nabave kako je to definirano Zakonom o javnoj nabavi ili nekoj drugoj formi javnog natječaja? Naime, Državni ured obveznik je javne nabave što ovim zakonom ne treba posebno regulirati, osim ako se ne želi

Državni ured u nekom od postupaka izuzeti od javne nabave, što također treba preciznije definirati.

**Članak 33. stavak 1.**

Prijedlog: brisati „oblikovanje prijedloga prostornih rješenja za nekretnine“ ili detaljno pojasniti o čemu je ovdje uopće riječ i što znači ova odredba

**Članak 34. stavak 2.**

Predlaže se da se prijedlogom zainteresirane osobe može raspolagati i u drugim slučajevima, a ne samo razvrgnuća suvlasničke zajednice i osnivanja prava služnosti.

**Članak 35. stavak 2.**

Prijedlog: iza riječi „stalni sudski vještaci s liste koja će biti uspostavljena pri Državnom uredu“ dodati „s područja suda nadležnog za područje na kojem se nekretnina nalazi“. Pretpostavljamo da se radi o stalnim sudskim vještacima **određene struke** (građevinske za objekte, poljoprivredne za poljoprivredna zemljišta i dr.), pa bi tako trebalo i navesti.

Nadalje, u cijelom članku koji tržišnu vrijednost definira kao „vrijednost izraženu u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu“ nije jasno kako će se vrednovati nekretnine koje su predviđene za rušenje, a koje očito nemaju nikakvu tržišnu vrijednost izuzev zemljišta na kojem su izgrađene. Predlaže se brisati ovu odredbu.

**Članak 36. stavak 1. alineja 1.**

Prijedlog: preciznije definirati što je to početna cijena, primjerice pozivajući se na odredbe članka 35.

**Članak 37. stavak 1.**

Prijedlog: Umjesto pozivanja na članak 35. pozvati se na članak 36.

**Članak 37. stavak 2.**

U podstavcima 1. i 2. istog stavka potrebno je izvršiti novelaciju odredbi koje se pozivaju na detaljni plan ili građevnu dozvolu u odnosu na prijedlog Zakona o prostornom uređenju koji više ne poznaje detaljni plan, a i građevna dozvola više nije isključivi akt kojim se dozvoljava gradnja, stoga je isti propis potrebno uskladiti s propisima koji reguliraju prostorno uređenje.

**Članak 41. stavak 2. i 3.**

Ne vidimo poveznicu između darovanja nekretnina fizičkoj osobi (po prijedlogu Povjerenstva?) i poticanja gospodarskog napretka i socijalnog blagostanja građana i brige za gospodarski razvitak svih svojih krajeva.

**Članak 41. stavak 4.**

Prijedlog: dodati: „projekata društveno poticane stanogradnje te drugih projekata i aktivnosti iz domene stambenog zbrinjavanja socijalnih kategorija stanovništva, mjera i projekata poticanja određenih gospodarskih grana na nekom području“ također dodati iza „domova zdravlja“, „sportskih objekata, visokoškolskih ustanova, objekata u kulturi i drugih sličnih projekata“

**Članak 41. stavak 5.**

Prijedlog: brisati cijelu odredbu budući da se njenom doslovnom primjenom neće moći realizirati niti jedno darovanje. Naime, npr. uvjet za izdavanje građevne dozvole jest vlasništvo nad zemljištem, a po ovome bi uvjet za dobivanje zemljišta u vlasništvo bilo ishodenje građevne dozvole. Ako se željelo odredbom spriječiti da se zemljište poklanja za projekte koji nisu realni da će biti izvedeni treba je formulirati na drugi način, npr. “Svaki

zahtjev za darovanjem mora biti obrazložen na način da je razvidna izvedivost projekta u svim aspektima, što se potkrjepljuje raspoloživom dokumentacijom“.

#### **Članak 42. Stavak 1.**

Prijedlog: preformulirati članak jer ovako znači da RH koju zastupa Državni ured može stjecati nekretnine prihvatom dara samo uz suglasnost Državnog ureda.

#### **Članak 43.**

**Neprihvatljiva je mogućnosti da jedinka - fizička osoba, bez javnog natječaja, stekne na upravljanje i bez naknade javna dobra (vodna, morska i dr.) neprocjenjive vrijednosti.**

Naime, javna dobra kao dobra u općoj upotrebi predstavljaju stvari koje po svojoj prirodi traže poseban pravni režim kojem će biti podvrgnuta. To su dobra od općeg interesa, nalaze se izvan vlasničkopravnog režima, te za njih vrijede posebna pravila kako bi se osigurala njihova trajnost i dostupnost svima. Suvremena teorija upravnog prava u sve većoj mjeri priznaje korisnicima javnih dobara u općoj upotrebi subjektivno pravo ograničenog sadržaja, uže od onog koje proizlazi iz građanskopravnog odnosa. U okviru zaštite javnih dobara traži se od državnih tijela i drugih subjekata koji upravljaju javnim dobrima da održavaju javno dobro. Ističe se neotuđivost i nemogućnost stjecanja bilo kakvog prava na javnom dobru, nepodobnost stvari javnog dobra za ovrhu, a prisutna je i kaznenopravna zaštita. Razumljivo je da i Ustav Republike Hrvatske jamči osobitu zaštitu javnih dobara kao što su more, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, te zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku. Pored Ustava, u Hrvatskoj se pojedina dobra pravno štite pojedinim zakonima kojima se uspostavlja poseban pravni režim nad raznovrsnim stvarima koje čine javno dobro.

Prijedlog: uskladiti cijeli članak sa Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

Prijedlog: pojasniti pojam „značaja za kulturni, socijalni, obrazovni razvoj Republike Hrvatske“

#### **Članak 45.**

Prijedlog: cijeli članak preformulirati na način da se njegovom provedbom ne onemogući raspolaganje nekretninom koja se u zemljišnim knjigama vodi kao šuma ili potok, a u naravi se npr. radi o dijelu građevne čestice na kojoj odavno nema ni šume, ni potoka, ni drveća.

#### **Članak 46. stavak 4.**

Predloženi rok je prekratak. Promjenu na vlasništvu provodi ZK odjel općinskih sudova ili tijela državne uprave (povrat, naknade i dr.) i taj se rok može odnositi samo na njih. Jedinice lokalne samouprave u pravilu rješenja o izvršenoj promjeni mogu dobiti i mjesecima kasnije, a predložena se odredba odnosi i na njih.

U odnosu na jedinice lokalne samouprave predlaže se uvođenje subjektivnog roka od 15 dana od dana saznanja za izvršenu promjenu. To se odnosi i na prekršajne odredbe (čl. 48.)

#### **Članak 54. stavak 1.**

Predlaže se stjecatelju dozvoliti plaćanje duga pod istim uvjetima.

#### **Članak 56.**

Prijedlog: brisati „(...)“, a Republika Hrvatska je ovlaštena ostvarivati svoja prava putem obveznopravnog zahtjeva protiv jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave“. Ovo se podrazumijeva jer proizlazi iz svih drugih propisa koji reguliraju ne samo obvezno pravne već i stvarno pravne odnose. Ovako istaknuto znači samo naglašenu namjeru RH da se tuži

s gradovima i općinama u ovim ponekad vrlo nejasno definiranim pitanjima prodaje stanova iz vremena prodaje stanova po stanarskom pravu.

Uz poštovanje,



**mr.sc.Vojko Obersnel**  
**predsjednik Udruge gradova**