



**HRVATSKI SABOR**

KLASA: 022-02/26-01/62

URBROJ: 65-26-2

Zagreb, 17. lipnja 2026.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA  
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA  
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 33. stavka 1. podstavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. - 2035.*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora u skladu s odredbom članka 53. stavka 1. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.) podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 17. lipnja 2026. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.

  
**PREDSJEDNIK**  
Gordan Jandroković



**VLADA REPUBLIKE HRVATSKE**

KLASA: 022-03/25-04/395

URBROJ: 50301-27/15-26-6

Zagreb, 17. lipnja 2026.

**PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA**

**PREDMET:** Prijedlog strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. - 2035.

Na temelju članka 53. stavka 1. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. - 2035.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Darija Tišova i Tončija Glavinića.

  
  
PREDSJEDNIK  
me BG Andrej Plenković

**PRIJEDLOG STRATEGIJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U  
VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE ZA RAZDOBLJE 2026. - 2035.**

## Sadržaj

<b>UVOD</b> .....	<b>2</b>
<b>1. INSTITUCIONALNI OKVIR</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ZAKONODAVNI OKVIR</b> .....	<b>8</b>
<b>3. VIZIJA RAZVOJA UPRAVNOG PODRUČJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE</b> .....	<b>12</b>
<b>4. ANALIZA STANJA I OPIS RAZVOJNIH POTREBA I RAZVOJNIH POTENCIJALA</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1 ANALIZA STANJA</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1.1 Nekretnine</b> .....	<b>13</b>
<b>4.1.2 Trajno i privremeno oduzeta imovina u kaznenim postupcima i pokretnine</b> ..	<b>42</b>
<b>4.2 SWOT ANALIZA</b> .....	<b>47</b>
<b>4.3 OPIS RAZVOJNIH POTREBA I RAZVOJNIH POTENCIJALA</b> .....	<b>48</b>
<b>5. STRATEŠKI CILJEVI</b> .....	<b>53</b>
<b>6. DOPRINOS STRATEŠKIH CILJEVA PROVEDBI CILJEVA ODRŽIVOG RAZVOJA UN AGENDE 2030</b> .....	<b>66</b>
<b>7. PROVEDBENI MEHANIZMI</b> .....	<b>69</b>
<b>8. INDIKATIVNI FINACIJSKI OKVIR S PRIKAZOM FINACIJSKIH PRETPOSTAVKI ZA PROVEDBU STRATEŠKIH CILJEVA</b> .....	<b>71</b>
<b>9. OPIS PRIMJENE NAČELA PARTNERSTVA</b> .....	<b>73</b>
<b>10. OPIS OKVIRA ZA PRAĆENJE I VREDNOVANJE</b> .....	<b>74</b>
<b>PRILOG 1 – OSNOVNA OBILJEŽJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU U ODABRANIM DRŽAVAMA</b> .....	<b>76</b>
<b>PRILOG 2 – SAŽETAK STRATEŠKIH CILJEVA I POKAZATELJA UČINKA</b> .....	<b>83</b>
<b>PRILOG 3 – TABLIČNI PRIKAZ STRATEGIJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE ZA RAZDOBLJE 2026. – 2035</b> .....	<b>85</b>
<b>PRILOG 4 – SAŽETAK IZVJEŠĆA O PROVEDENOM POSTUPKU PRETHODNOG VREDNOVANJA</b> .....	<b>87</b>

## UVOD

Državna imovina u obliku nekretnina predstavlja jedan od najvrjednijih resursa i ima stratešku važnost za društveno-gospodarski razvoj države. Njihova rasprostranjenost i raznolikost pružaju jedinstvenu priliku da postanu ključni instrument uravnoteženog regionalnog razvoja, socijalne kohezije i modernizacije javne uprave. Uz to, one imaju potencijal djelovati kao pokretač gospodarskog ciklusa, omogućujući otvaranje novih radnih mjesta, poticanje privatnih investicija te unaprjeđenje javne i poslovne infrastrukture. Njihovo učinkovito, transparentno i strateški usmjereno upravljanje ključno je za ostvarenje niza razvojnih ciljeva na nacionalnoj, regionalnoj i lokalnoj razini. Mnogobrojni razvojni projekti ovise upravo o dostupnosti i funkcionalnom korištenju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a stavljanjem u funkciju neiskorištenih ili neadekvatno korištenih nekretnina u državnom vlasništvu ostvaruje se višestruka korist. Upravo zbog svega navedenog, izrada Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035. (u daljnjem tekstu: Strategija) predstavlja ključan korak u uspostavi sveobuhvatnog i održivog sustava upravljanja državnom imovinom u obliku nekretnina i pokretnina.

Strategija ima za cilj uskladiti upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske s razvojnim prioritetima države, uz osiguranje maksimalne koristi za građane, lokalne zajednice i gospodarstvo. Važnost same Strategije ogleda se u njenoj sposobnosti da osigura dugoročnu viziju, jasno definirane ciljeve i mehanizme provedbe koji će omogućiti sustavno, odgovorno i proaktivno upravljanje vrijednim resursima države pa je tako strategija alat razvoja, promjena i pozitivnog utjecaja na živote građana i budućnost Republike Hrvatske. U skladu s time, postavljena desetogodišnja vizija razvoja koja glasi Optimiziran i ekonomičan portfelj nekretnina i pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, koji potiče održivi rast i razvoj, promiče društvenu dobrobit i štiti nacionalne interese, pridonosi viziji Hrvatske u 2030. godini definiranoj u Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine („Narodne novine“, broj 13/21.), a koja glasi: „Hrvatska je u 2030. godini konkurentna, inovativna i sigurna zemlja prepoznatljivog identiteta i kulture, zemlja očuvanih resursa, kvalitetnih životnih uvjeta i jednakih prilika za sve.“ Također, vizija razvoja definirana u ovoj Strategiji doprinosi razvojnom smjeru 1. „Održivo gospodarstvo i društvo“ iz Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine. Naime, u okviru razvojnog smjera 1. „Održivo gospodarstvo i društvo“, strateškom cilju 3. „Učinkovito i djelotvorno pravosuđe, javna uprava i upravljanje državnom imovinom“, definirano je prioritetno područje javnih politika naziva Poboljšanje upravljanja državnom imovinom.

Od početka 2024. godine na snazi je Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.; u daljnjem tekstu: Zakon) kojim se postiže optimizacija upravljanja i ubrzanje aktivacije neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Člankom 53. Zakona određeno je da ministarstvo nadležno za državnu imovinu izrađuje Nacrt prijedloga strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te da istu donosi Hrvatski sabor za razdoblje od deset godina, na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Ova Strategija treća je strategija u nizu u upravnom području upravljanja državnom imovinom čime se Republika Hrvatska postavlja kao primjer drugim državama kada je riječ o upravljanju sukladno načelima odgovornosti, javnosti i predvidljivosti, utemeljenima u dokumentima koje donosi Sabor. Nakon Strategije upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2013. do 2017. godine („Narodne novine“, broj 76/13.) te Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. („Narodne novine“, broj 96/19.), ova je Strategija ipak prvi desetogodišnji akt strateškog planiranja u upravnom području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i prvi akt u ovom upravnom području koji se izrađuje u skladu s regulatornim okvirom koji uređuje sustav strateškog planiranja u Republici Hrvatskoj.

## 1. INSTITUCIONALNI OKVIR

Zakonom koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. je uvedena funkcionalna i financijska decentralizacija poslova upravljanja nekretninama prema županijama, gradovima sjedišta županija, velikim gradovima s preko 35.000 stanovnika, društvu Državne nekretnine d.o.o. i javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode koje, uz Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), upravljaju u ime Republike Hrvatske nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Zakonom se definiraju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske na koje se isti odnosi, a to su:

- neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, pod uvjetom da pravo upravljanja nije posebnim zakonom ili drugim aktom povjereno drugom tijelu (u daljnjem tekstu: neizgrađeno građevinsko zemljište)
- zgrade za koje su fizičke ili pravne osobe ishodile rješenje o izvedenom stanju, ruševine i napuštene građevine, s pripadajućim zemljištem za redovnu uporabu tih građevina, na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske pod uvjetom da pravo upravljanja nije ovim ili posebnim propisom povjereno drugom tijelu (u daljnjem tekstu: građevine sa zemljištem za redovnu uporabu te građevine)
- stanovi, poslovni prostori i drugi posebni dijelovi nekretnina te druge stambene jedinice, a na kojima je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, zajedno sa zemljištem nužnim za redovnu uporabu zgrade (u daljnjem tekstu: stanovi i poslovni prostori)
- planinarski domovi, kuće i skloništa s pripadajućim zemljištem koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađene na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalaze li se u građevinskom području, na poljoprivrednom zemljištu te šumi ili šumskom zemljištu, ako u postupku pretvorbe društvenog vlasništva ili po posebnim propisima vlasništvo nisu stekle druge osobe (u daljnjem tekstu: planinarski objekti)
- zemljište na kojem se nalazi kamp, a na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalazi li se u građevinskom području, na poljoprivrednom zemljištu te u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, pri čemu se zemljištem na kojem se nalazi kamp, u smislu ovoga Zakona, smatraju i nekretnine koje su tako definirane posebnim propisom (u daljnjem tekstu: kamp)
- nekretnine koje su neprocijenjeno građevinsko zemljište u smislu zakona kojim se uređuje neprocijenjeno građevinsko zemljište i na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: neprocijenjeno građevinsko zemljište)
- rezidencijalni objekti
- nekretnine koje su postale vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 40/92.), odnosno Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/94. i 35/94. – ispravak) i nekretnine koje su pod zabranom raspolaganja na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 36/91.), (u daljnjem tekstu: nekretnine pod posebnim načinom upravljanja)
- nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku.

## **Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine**

U okviru nadležnosti i ovlasti u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Ministarstvo:

- upravlja zemljištem na kojem se nalazi kamp i nekretninama koje su neprocijenjeno građevinsko zemljište u odnosu na koje je nadležnost Ministarstva propisana zakonom kojim se uređuje neprocijenjeno građevinsko zemljište
- upravlja nekretninama pod posebnim načinom upravljanja (sukcesijska imovina)
- upravlja nekretninama koje se odlukom Vlade Republike Hrvatske utvrde nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku
- upravlja planinarskim objektima izvan područja nacionalnog parka ili parka prirode
- upravlja nekretninama u kojima su smještena tijela državne uprave i drugi korisnici državnog proračuna, tijela jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave
- upravlja nekretninama na kojima se osniva služnost prava uporabe bez naknade, odnosno nekretninama koje se iznimno mogu darovati, na prijedlog resornog ministarstva, a u korist organizacija civilnog društva koje kumulativno ispunjavaju propisane uvjete, u svrhu ostvarenja projekata od općeg, kulturnog, znanstvenog, sportskog, javnog ili socijalnog interesa
- upravlja nekretninama koje se daju u zakup organizacijama civilnog društva, a što je ranije bilo uređeno odlukama ministra nadležnog za upravljanje državnom imovinom
- upravlja nekretninama na kojima se osniva pravo građenja ili pravo služnosti bez provedbe javnog natječaja, a u svrhu izgradnje građevina za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, ako se navedene građevine grade na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske, i to u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupku javnog natječaja za dodjelu energetske odobrenja provedenog od strane drugog nadležnog tijela
- rješava imovinskopravne odnose na nekretninama, bez provođenja javnog natječaja, u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupcima propisanim zakonom kojim se uređuje istraživanje i eksploatacija ugljikovodika
- provodi postupke zamjene nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (u daljnjem tekstu: JLP(R)S)
- provodi postupke stjecanja nekretnina u korist Republike Hrvatske
- izdaje tabularne isprave JLP(R)S i ustanovama za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači JLP(R)S i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stube
- upravlja pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su mu povjerene na upravljanje
- upravlja privremeno oduzetom imovinom
- provodi koordinaciju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na druga tijela kojima su na temelju Zakona povjereni poslovi upravljanja tom državnom imovinom.

### **Državne nekretnine d.o.o.**

Društvu Državne nekretnine d.o.o. povjeravaju se poslovi upravljanja stanovima i poslovnim prostorima te rezidencijalnim objektima te je ovlašteno donositi odluke o pokretanju postupka raspolaganja i odluke o raspolaganju nekretninama čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade niži ili jednak iznosu od 1.000.000,00 eura. Kada se utvrdi da procijenjena vrijednost nekretnine ili ukupni iznos procijenjene naknade prelazi iznos od 1.000.000,00 eura, nekretninom će dalje raspolagati Ministarstvo te odluku o pokretanju postupka raspolaganja i odluku

o raspolaganju nekretninom čija je procijenjena vrijednost ili je ukupni iznos procijenjene naknade viši od 1.000.000,00 eura, a do iznosa od 1.500.000,00 eura donosi ministar nadležan za poslove državne imovine dok Vlada Republike Hrvatske odlučuje o raspolaganju nekretninama čija procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade prelazi iznos od 1.500.000,00 eura. Sredstva za obavljanje povjerenih poslova upravljanja stanovima, poslovnim prostorima i drugim posebnim dijelovima nekretnina osiguravaju se na način da društvu Državne nekretnine d.o.o. pripadaju prihodi od zakupa i najma tih nekretnina te prihodi od uporabe službenih stanova i rezidencijalnih objekata, a prihodi od drugih oblika raspolaganja (prodaja, razvrgnuće) se dijele na način da Republici Hrvatskoj pripada 90 %, a društvu Državne nekretnine d.o.o. pripada 10 % ostvarenih prihoda, neovisno o tome koje je tijelo donijelo odluku o raspolaganju nekretninom.

## **Županije, gradovi sjedišta županija i veliki gradovi**

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

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

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

## **Javne ustanove za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode i upravljanje planinarskim objektima**

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

Zakonom se javnim ustanovama koje upravljaju nacionalnim parkom ili parkom prirode povjeravaju poslovi upravljanja planinarskim objektima koji se nalaze na području nacionalnog parka ili parka

prirode, budući da je tim javnim ustanovama povjereno upravljanje zaštićenim područjima sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita prirode, dok će planinarskim objektima koji se nalaze izvan zaštićenih područja upravljati Ministarstvo. Sredstva ostvarena od zakupa planinarskih domova prihod su javnih ustanova koje njima upravljaju, odnosno državnog proračuna Republike Hrvatske kada su predmet zakupa planinarski domovi kojima upravlja Ministarstvo.

U tablici u nastavku prikazan je pregled upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske prema nadležnosti upravljanja, odnosno izvršavanja poslova upravljanja, donositelju Odluke o pokretanju postupka raspolaganja nekretninama i Odluke o raspolaganju nekretninama i raspodjeli prihoda od raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 1: Upravljanje i raspolaganje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

	VRSTA IMOVINE	NADLEŽNO TIJELO	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	ODLUKA	RASPODJELA PRIHODA
1.	neizgrađeno građevinsko zemljište i građevine sa zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine	županije gradovi sjedišta županija veliki gradovi	<= 130.000,00 EUR	župan gradonačelnik	60% državni proračun 20% proračun županije i 20% proračun jedinica lokalne samouprave na čijem području se nekretnina nalazi
			130.000,01 – 1.000.000,00 EUR	županijska skupština gradsko vijeće	
			1.000.000,01 – 1.500.000,00 EUR	ministar	
			>1.500.000,00 EUR	Vlada Republike Hrvatske	
2.	stanovi i poslovni prostori	Državne nekretnine d.o.o.	<= 1.000.000,00 EUR	Državne nekretnine d.o.o.	prihodi od zakupa i najma nekretnina: 100% Državne nekretnine d.o.o. prihod od ostalih vrsta raspolaganja: - 90% državni proračun -10% Državne nekretnine d.o.o.
			1.000.000,01 – 1.500.000,00 EUR	ministar	
			>1.500.000,00 EUR	Vlada Republike Hrvatske	
3.	rezidencijalni objekti	Državne nekretnine d.o.o.			100% Državne nekretnine d.o.o.
4.	kamp i neprocijenjeno građevinsko zemljište	Ministarstvo	<= 1.500.000,00 EUR	ministar	na način propisan zakonom kojim se uređuje neprocijenjeno građevinsko zemljište
			> 1.500.000,00 EUR	Vlada Republike Hrvatske	
5.	nekretnine pod posebnim načinom upravljanja <sup>1</sup>	Ministarstvo		ministar	60% državni proračun, 20% proračun županije i 20% proračun jedinica lokalne samouprave na čijem području se nekretnina nalazi
6.	nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	Ministarstvo	<= 1.500.000,00 EUR	ministar	
			> 1.500.000,00 EUR	Vlada Republike Hrvatske	
7.	pokretnine	Ministarstvo	<= 1.500.000,00 EUR	ministar	100% državni proračun
			> 1.500.000,00 EUR	Vlada Republike Hrvatske	
8.	planinarski objekti	javne ustanove koje upravljaju nacionalnim parkom ili parkom prirode	poslovi upravljanja planinarskim objektima koji se nalaze na području nacionalnog parka ili parka prirode	visina zakupnine i ostali uvjeti davanja u zakup odredit će se odlukom ministra vodeći računa o posebnostima planinarskih objekata, njihovu smještaju u brdsko-planinskim područjima i njihovoj pristupačnosti	javne ustanove i Ministarstvo imaju obvezu investicijskog održavanja i ugovaranja osiguranja planinarskih objekata, a Hrvatski planinarski savez odnosno planinarska udruga s kojom je sklopljen ugovor o korištenju i održavanju planinarskog objekta imaju obvezu tekućeg održavanja
		Ministarstvo	upravljanje planinarskim objektima koji se ne nalaze na području nacionalnog parka ili parka prirode		

<sup>1</sup> Nekretnine pod posebnim načinom upravljanja su nekretnine koje su postale vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 40/92.) odnosno Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/94. i 35/94.) i nekretnine koje su pod zabranom raspolaganja na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 36/91.).

## 2. ZAKONODAVNI OKVIR

Propisi koji uređuju djelokrug, ovlasti i poslove u upravnom području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i koji se najčešće koriste u radu te čine normativni okvir za realizaciju mjera i aktivnosti akata strateškog planiranja iz područja upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske su kako slijedi:

### Zakoni:

1. Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.)
2. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.)
3. Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („Narodne novine“, broj 50/20.)
4. Zakon o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, br. 85/20., 21/23. i 57/24.)
5. Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98.- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 68/18. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 68/18., 105/20.- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske)
6. Zakon o priuštivom stanovanju („Narodne novine“, broj 45/26.)
7. Zakon o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske (broj zahtjeva: 12027/10 i dr.) i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. ("Narodne novine" broj 36/24.)
8. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 145/24. i 151/25.)
9. Zakon o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi („Narodne novine“, broj 83/22.)
10. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.)
11. Zakon o službi u Oružanim snagama Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 73/13., 75/15., 50/16., 30/18., 125/19., 155/23., 158/23., 14/24. i 136/25.)
12. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 22/00. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. – pročišćeni tekst, 94/17. – ispravak pročišćenog teksta i 52/25.)
13. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, br. 63/19., 128/22., 155/23. i 127/24.)
14. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 155/23.)
15. Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/94. i 35/94.)
16. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25.)
17. Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 155/25.)
18. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18., 110/18., 32/20. i 145/24.)
19. Zakon o upravljanju i održavanju zgrada („Narodne novine“, br. 152/24. i 47/26.- ispravak zakona)
20. Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, broj 21/23.)
21. Zakon o energetskej učinkovitosti („Narodne novine“, broj 155/25.)
22. Zakon o energetskej učinkovitosti u zgradarstvu („Narodne novine“, broj 155/25.)

23. Zakon o zaštiti okoliša („Narodne novine“, br. 80/13., 153/13., 78/15., 12/18. i 118/18.)
24. Zakon o energiji („Narodne novine“, br. 120/12., 14/14., 95/15., 102/15. i 68/18.)
25. Zakon o istraživanju i eksploataciji ugljikovodika („Narodne novine“, br. 52/18., 52/19. i 30/21.)
26. Zakon o tržištu električne energije („Narodne novine“, br. 111/21., 83/23. i 17/25.)
27. Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21.)
28. Zakon o prijenosu vlasništva nekretnina na Sindikalni fond nekretnina i na sindikate („Narodne novine“ broj 17/25.)
29. Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture („Narodne novine“, br. 93/13., 114/13., 41/14., 57/18. i 138/21.)
30. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.)
31. Zakon o poticanju ulaganja („Narodne novine“, br. 63/22. i 136/24.)
32. Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 29/18. i 114/18.)
33. Zakon o turizmu („Narodne novine“, broj 156/23.)
34. Zakon o rudarstvu („Narodne novine“, br. 56/13., 14/14., 52/18., 115/18., 98/19. i 83/23.)
35. Zakon o obnovljivim izvorima energije i visokoučinkovitoj kogeneraciji („Narodne novine“, br. 138/21., 83/23. i 78/25.)
36. Zakon o vodama („Narodne novine“, br. 66/19., 84/21. i 47/23.)
37. Zakon o otocima („Narodne novine“, broj 13/26.)
38. Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“, br. 80/13., 15/18., 14/19., 127/19. i 155/23.)
39. Zakon o željeznici („Narodne novine“, br. 32/19., 20/21. i 114/22.)
40. Zakon o šumama („Narodne novine“, br. 68/18., 115/18., 98/19., 32/20., 145/20., 101/23. i 36/24.)
41. Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 20/18., 115/18., 98/19. i 57/22.)
42. Zakon o cestama („Narodne novine“, br. 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 4/23 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 133/23. i 156/25.)
43. Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine“, broj 83/23.)
44. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 92/96., 39/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02. i 98/19.)
45. Zakon o instrumentima politike boljih propisa („Narodne novine“, broj 155/23.)
46. Zakon o Vladi Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 150/11., 119/14., 93/16., 116/18., 80/22. i 78/24.)
47. Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, br. 25/13., 85/15. i 69/22.)
48. Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18.)
49. Zakon o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17. i 107/20.)
50. Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 144/21.)
51. Zakon o računovodstvu („Narodne novine“, br. 85/24., 145/24. i 151/25.)
52. Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, br. 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22., 18/23., 130/23. i 136/24.)
53. Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17. i 151/22.)
54. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, br. 78/15., 102/19. i 105/25.)
55. Kazneni zakon („Narodne novine“, br. 125/11., 144/12., 56/15., 61/15., 101/17., 118/18., 126/19., 84/21., 114/22., 114/23., 36/24. i 136/25.)

56. Zakon o kaznenom postupku („Narodne novine“, br. 152/08., 76/09., 80/11., 121/11.- pročišćeni tekst, 91/12.- Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 143/12., 56/13., 145/13., 152/14., 70/17., 126/19., 126/19.- Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 130/20. – Odluka i Rješenje Ustavnog suda Republike Hrvatske, 80/22., 36/24., 72/25. i 13/26.)
57. Zakon o odgovornosti pravnih osoba za kaznena djela („Narodne novine“, br. 151/03., 110/07., 45/11., 143/12., 114/22. i 114/23.)

### **Podzakonski propisi i drugi akti:**

58. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupku davanja u zakup nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske organizacijama civilnog društva („Narodne novine“, broj 44/26.)
59. Uredba o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine („Narodne novine“, broj 9/25.)
60. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 64/25.)
61. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu osnivanja prava građenja i prava služnosti („Narodne novine“, broj 83/25.)
62. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“, broj 35/25.)
63. Uredba o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 137/12. i 78/15.)
64. Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 104/25.)
65. Uredba o uvjetima i načinima upravljanja privremeno oduzetom imovinom („Narodne novine“, broj 120/25.)
66. Uredba o davanju na uporabu nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske tijelima državne uprave, drugim subjektima i jedinicama lokalne ili područne (regionalne) samouprave („Narodne novine“, broj 128/24.)
67. Uredba o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 16/24.)
68. Uredba o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja („Narodne novine“, broj 16/24.)
69. Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“, br. 127/13. i 58/22. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske)
70. Uredba o određivanju štice osoba, objekata i prostora te provođenju njihove zaštite i osiguranja („Narodne novine“, br. 46/13., 103/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 151/14., 10/16., 99/16. i 131/20.)
71. Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20.)
72. Uredba o smjernicama za izradu akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave („Narodne novine“, broj 37/23.)
73. Uredba o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na

- teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 40/92.)
74. Uredba o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 36/91.)
  75. Odluka o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/25.)
  76. Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 78/21. i 38/24.)
  77. Odluka o korištenju rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 151/14., 111/15. i 47/16.)
  78. Odluka o visini naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske, KLASA: 400-02/18-01/25, URBROJ: 536-01/04-18-01, od 18. srpnja 2018., i Odluka o dopunama Odluke visini naknade za korištenje rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske KLASA: 400-02/19-01/46, URBROJ: 536-03-01-02/01-19-01, od 11. travnja 2019.
  79. Odluka o uređenju odnosa s organizacijama civilnog društva i drugim osobama, KLASA: 372-01/17-01/82, URBROJ: 531-09-1-2/3-23-3, od 24. siječnja 2023.
  80. Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, KLASA: 372-01/21-01/38, URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34, od 1. lipnja 2023.
  81. Pravilnik o evidenciji privremeno i trajno oduzetih predmeta i imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom („Narodne novine“, broj 99/17.)
  82. Pravilnik o sadržaju izvještaja o učincima upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 26/26.)

### 3. VIZIJA RAZVOJA UPRAVNOG PODRUČJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Ovim dokumentom definira se *Vizija razvoja* kako slijedi:

---

*Optimiziran i ekonomičan portfelj nekretnina i pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske koji potiče održivi rast i razvoj, promiče društvenu dobrobit i štiti nacionalne interese.*

---

Važno je istaknuti kako ovako definirana vizija razvoja upravnog područja upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske pridonosi viziji Hrvatske u 2030. godini<sup>2</sup> te izravno doprinosi razvojnom smjeru 1. „Održivo gospodarstvo i društvo“ iz Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine. Naime, u okviru *razvojnog smjera 1. „Održivo gospodarstvo i društvo“*, strateškom cilju 3. „Učinkovito i djelotvorno pravosuđe, javna uprava i upravljanje državnom imovinom“ definirano je prioritetno područje javnih politika naziva Poboljšanje upravljanja državnom imovinom. U tom smislu, do 2030. godine predviđeno je poduzimanje potrebnih mjera za što učinkovitiju upotrebu svih pojava oblika državne imovine, pronalaženje i primjenu sustavnih rješenja upravljanja državnom imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti te javne usluge, uz visok stupanj profesionalnosti, a što će pridonijeti održivom gospodarskom razvoju te predstavlja dodatni impuls za planirani rast investicija. Upravljanje državnom imovinom usmjerit će se na postizanje fiskalne održivosti i pravednog gospodarskog razvoja koje pridonosi smanjenju javnog duga, povećanju prihoda od upravljanja imovinom u državnom proračunu te gospodarskom razvitku. Produktivnost i razvojni doprinos državne imovine povećat će se aktivacijom državne imovine i smanjenjem portfelja državne imovine. Državna imovina stavit će se u funkciju daljnjeg rasta, razvoja i stabilnosti države. Prioriteti politike u području dobrog upravljanja državnom imovinom definirani u okviru Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine su: unaprjeđenje sustava upravljanja državnom imovinom; povećanje prihoda od upravljanja državnom imovinom te aktiviranje, smanjenje i specijalizacija portfelja državne imovine.

Uz direktan doprinos strateških ciljeva i mjera predloženih u nastavku dokumenta *razvojnog smjera 1. „Održivo gospodarstvo i društvo“*, strateškom cilju 3. „Učinkovito i djelotvorno pravosuđe, javna uprava i upravljanje državnom imovinom“, isti putem aktivacije neiskorištenih potencijala nekretnina, indirektno doprinose *razvojnom smjeru 4. „Ravnomjeran regionalni razvoj“* koji je nezaobilazna sastavnica održivog i trajnog rasta, demografskog oporavka i smanjivanja socijalnih razlika, odnosno boljem standardu i kvaliteti života svih dijelova Hrvatske.

---

<sup>2</sup> Prema Nacionalnoj razvojnoj strategiji Republike Hrvatske do 2030. godine vizija Hrvatske 2030. godine je: „Hrvatska je u 2030. godini konkurentna, inovativna i sigurna zemlja prepoznatljivog identiteta i kulture, zemlja očuvanih resursa, kvalitetnih životnih uvjeta i jednakih prilika za sve.“

## **4. ANALIZA STANJA I OPIS RAZVOJNIH POTREBA I RAZVOJNIH POTENCIJALA**

### **4.1 ANALIZA STANJA**

#### **4.1.1 Nekretnine**

U razdoblju od 2010. godine do danas upravljanje državnom imovinom uređivano je kroz nekoliko zakona te se tijekom godina mijenjala i institucionalna nadležnost u upravljanju državnom imovinom. Svi do danas donijeti zakoni pokušali su, svaki u svom vremenu, odgovoriti na glavne izazove u upravljanju državnom imovinom, a to je održivo i učinkovito upravljanje te smanjenje nestrategičkog portfelja državne imovine.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom donesenim 2010. godine bilo je uređeno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te dionicama i poslovnim udjelima čiji je imatelj Republika Hrvatska te je temeljem tog Zakona bila osnovana Agencija za upravljanje državnom imovinom kao pravna osoba s javnim ovlastima koja je preuzela poslove ranijeg Hrvatskog fonda za privatizaciju i Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Agencija je prestala s radom 2013. godine temeljem tada donesenog Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, a poslove Agencije preuzeli su Državni ured za upravljanje državnom imovinom i Centar za restrukturiranje i prodaju. Također, osnovano je i trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o., koje je ujedno pravna osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku, a koje upravlja stanovima, poslovnim prostorima i rezidencijalnim objektima u vlasništvu Republike Hrvatske. Zakon iz 2013. godine također je uređivao upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te dionicama, poslovnim udjelima i osnivačkim pravima čiji je imatelj Republika Hrvatska.

U 2016. godini uslijedila je promjena u institucionalnoj nadležnosti upravljanja državnom imovinom donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 104/16.) kojim je osnovano Ministarstvo državne imovine koje je preuzelo poslove ranijeg Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

U cilju postizanja daljnjeg učinkovitijeg i bržeg postupanja provedenu promjenu u institucionalnoj nadležnosti morala je slijediti i odgovarajuća izmjena pravnog okvira za upravljanje državnom imovinom te je 2018. godine donesen Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.). Za vrijeme važenja Zakona o upravljanju državnom imovinom, poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske bili su podijeljeni između Ministarstva državne imovine i trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o.

Tijekom 2020. godine Ministarstvo državne imovine prestalo je s radom te je poslove iz njegovog djelokruga preuzelo Ministarstvo, sukladno odredbama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 85/20.).

Dotadašnji pravni okvir uspostavljen Zakonom o upravljanju državnom imovinom nije ostvario potrebnu učinkovitost upravljanja portfeljem nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske te je bilo potrebno donijeti novi zakonski okvir u svrhu postizanja optimizacije upravljanja i ubrzanja

aktivacije neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, ustrojavanja praćenja rezultata i učinaka od upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i postizanje smanjenja portfelja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Također, znatnu prepreku za učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predstavljao je i nedovoljan broj državnih službenika za rješavanje izuzetno velikog broja predmeta koji su se u Ministarstvu vodili po zahtjevima fizičkih i pravnih osoba, tijela državne uprave, JLP(R)S i drugih.

Slijedom navedenoga, tijekom 2023. godine pristupilo se izradi novog pravnog okvira koji je 30. prosinca 2023. stupio na snagu donošenjem novog Zakona. Optimizacija upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu planira se postići decentralizacijom upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske prema županijama, gradovima sjedištima županija, velikim gradovima s preko 35.000 stanovnika, društvu Državne nekretnine d.o.o. i javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode, a koja tijela uz Ministarstvo upravljaju, odnosno izvršavaju povjerene poslove upravljanja u ime Republike Hrvatske nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Decentralizacijom upravljanja omogućilo se brže i učinkovitije rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, sve u cilju povećanja aktivacije neiskorištene državne imovine i smanjenja portfelja nekretnina koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku. Primjenom istog Zakona rasteretilo se Ministarstvo u upravljanju velikim brojem nekretnina i rješavanju izuzetno velikog broja zahtjeva fizičkih i pravnih osoba, a što zbog nedovoljnog broja službenika nije bilo u mogućnosti do tada učinkovito obavljati. Zakonom su definirani i pojavnici oblici nekretnina u obliku neizgrađenog građevinskog zemljišta, građevina sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine, stanovi, stambene jedinice, poslovni prostori, planinarski objekti, kamp, neprocijenjeno građevinsko zemljište, rezidencijalni objekti, nekretnine pod posebnim načinom upravljanja i nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku.

Novim Zakonom koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. te Odlukom o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/25.) iz siječnja 2025. najavljeno je i uvođenje projektnog pristupa u upravljanju dijelom portfelja Ministarstva, kao pretpostavka za uspješnu pripremu, promociju i, u konačnici, provedbu projekata na nekretninama od strateškog interesa za Republiku Hrvatsku i jačanje investicijskog potencijala.

U tablici u nastavku dan je pregled sklopljenih ugovora o raspolaganju nekretninama u devetogodišnjem razdoblju.

Tablica 2: Sklopljeni ugovori o raspolaganju nekretninama u razdoblju 2016. – 2024. godine

<b>UGOVORI O RASPOLAGANJU S NAKNADOM</b>			
<b>RASPOLAGANJE</b>	<b>BROJ UGOVORA</b>	<b>VRIJEDNOST U EUR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Kupoprodaja	1.664	102.451.396,37	3.346.648,72
Razvrgruće suvlasničke zajednice	466	29.984.259,19	303.251,19
Zakup poslovnog prostora *	180	724.917,46	57.236,51
Zakup nekretnina *	29	771.294,25	481.892,87
Pravo služnosti	90	5.597.888,31	3.131.669,97
Pravo služnosti šuma	39	5.266.536,99	2.489.847,66
Dodjela na uporabu *	59	738.203,38	110.087,06
Pravo građenja	10	903.895,04	164.129,00
Ostali ugovori	23	1.929.218,76	86.935,01
<b>UKUPNO</b>	<b>2.560</b>	<b>148.367.609,76</b>	<b>10.171.697,99</b>
<b>UGOVORI O RASPOLAGANJU BEZ NAKNADE</b>			
<b>RASPOLAGANJE</b>	<b>BROJ UGOVORA</b>	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST U EUR</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Darovanje i prijenos prava vlasništva	434	337.162.684,53	16.620.438,57
Dodjela na uporabu	415	0	3.470.978,85
Pravo služnosti	252	0	114.599,37
Pravo građenja	54	4.969.563,38	539.552,00
Prijenos prava upravljanja nekretninama	52	22.577.891,64	459.856,10
Ostali ugovori	5	0	33.334,85
<b>UKUPNO</b>	<b>1.212</b>	<b>364.710.139,55</b>	<b>21.238.759,74</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>3.772</b>	<b>513.077.749,31</b>	<b>31.410.457,73</b>

\* ukupna vrijednost ugovora (godišnji iznos)

Izvor: interne evidencije Ministarstva

U razdoblju 2016. – 2024. godine Ministarstvo je sklopilo ukupno 3.772 ugovora o raspolaganju nekretninama od čega 2.560 ugovora s naknadom i 1.212 ugovora bez naknade. Portfelj je smanjen sklapanjem 2.564 ugovora za ukupno 20,27 milijuna m<sup>2</sup> površine. Putem 1.208 ugovora dodatno su aktivirane neiskorištene nekretnine ukupne površine 11,14 milijuna m<sup>2</sup>.

### ***Javni pozivi/natječaji za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske***

S ciljem smanjenja portfelja nekretnina i aktivacije neiskorištene državne imovine, u razdoblju 2016. – 2024. godine objavljeno je ukupno 239 javnih poziva/natječaja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i viškom iskopa koji predstavlja mineralnu sirovinu, i to:

- 111 javnih poziva za kupnju nekretnina (zemljišta i građevina, stanova, poslovnih prostora i garaža) na kojima je ponuđeno 1.560 nekretnina ukupne početne vrijednosti 176,87 milijuna eura. Prihvaćeno je 805 ponuda ukupne vrijednosti 65,63 milijuna eura
- 24 javna poziva za kupnju stanova na kojima su ponuđena 504 stana ukupne početne vrijednosti 15,66 milijuna eura. Prihvaćeno je 268 ponuda ukupne vrijednosti 11,85 milijuna eura
- 23 javna poziva za kupnju poslovnih prostora na kojima je ponuđeno 299 poslovnih prostora ukupne početne vrijednosti 10,09 milijuna eura. Prihvaćeno je 138 ponuda ukupne vrijednosti 4,79 milijuna eura
- 64 javna poziva za kupnju zemljišta i građevina na kojima je ponuđeno 757 zemljišta i građevina ukupne početne vrijednosti 151,12 milijuna eura. Prihvaćeno je 399 ponuda ukupne vrijednosti 48,99 milijuna eura. Od 64 javna poziva 44 je objavilo Ministarstvo i njegovi pravni prednici na kojima je ponuđeno 711 zemljišta i građevina i prihvaćene 362 ponude ukupne vrijednosti 47,38 milijuna eura. Preostalih 20 javnih poziva su objavile JLP(R)S na kojima je ponuđeno 46 zemljišta i građevina i prihvaćeno 37 ponuda ukupne vrijednosti 1,60 milijuna eura
- 17 javnih poziva za kupnju mineralne sirovine koja predstavlja višak iskopa ukupne početne vrijednosti 27,08 milijuna eura. Prihvaćene su 24 ponude ukupne vrijednosti 1,02 milijuna eura. Omjer raspodjele prihoda od prodajne cijene mineralne sirovine iz viška iskopa utvrđuje se na način da je 50 % prihod državnog proračuna Republike Hrvatske, 20 % prihod jedinica područne (regionalne) samouprave, a 30 % prihod je jedinica lokalne samouprave
- Društvo Državne nekretnine d.o.o. objavilo je ukupno 58 javnih poziva / natječaja za zakup poslovnih prostora. Na navedenim natječajima objavljeno je 1.365 poslovnih prostora dok je postotak uspješnosti natječaja bio na razini 60 %.

### ***Stanovi i stambene jedinice***

Republika Hrvatska, kao stranka u sudskim i upravnim postupcima svakodnevno stječe mnoštvo stanova i stambenih jedinica u svoje vlasništvo. Budući su neki od tih postupaka trenutno u pravom zamahu (povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, osnivanje i obnova zemljišnih knjiga), ističemo da tek predstoji velik broj upisa stanova i stambenih jedinica u vlasništvo Republike Hrvatske. Naime, zbog nesređenosti zemljišnih knjiga i katastarskog operata na području cijele Republike Hrvatske, još uvijek nije utvrđen točan broj i sastav

nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske pa se, posljedično istom, portfelj stanova i stambenih jedinica kojim upravlja Ministarstvo i društvo Državne nekretnine d.o.o. svakodnevno mijenja sukladno dostavljenim odlukama nadležnih tijela (presudama, rješenjima, nagodbama itd.) koje svakodnevno u velikom broju pristižu u Ministarstvo.

Na dan 7. svibnja 2025. u Internom registru nekretnina, kao vlasništvo Republike Hrvatske evidentirano je 7.593 stanova i 129 stambenih jedinica na koje se primjenjuje Zakon te većim dijelom istog portfelja upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o. (7.394 stanova), a manjim dijelom Ministarstvo.

Najzastupljeniji oblici raspolaganja stanovima i stambenim jedinicama u vlasništvu Republike Hrvatske su:

- prodaja putem javnog natječaja
- razvrgnuća suvlasničkih zajednica na stanovima između Republike Hrvatske i drugih suvlasnika (trećih fizičkih ili pravnih osoba)
- prodaja putem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske
- najam
- prijenos prava upravljanja stanovima na druga državna tijela
- dodjela na uporabu bez naknade.

U budućem razdoblju očekuje se doprinos stanova i stambenih jedinica za potrebe stambenog zbrinjavanja određenih kategorija osoba (npr. zaštićeni najmoprimci) kao i aktivacija praznih stanova i stambenih jedinica za potrebe provedbe Nacionalnog plana stambene politike do 2030. („Narodne novine“, broj 56/25.)

Također, dio stanova predstavljaju stanovi za službene potrebe putem kojih se državnim i pravosudnim dužnosnicima osigurava smještaj za vrijeme obnašanja dužnosti i to davanjem na uporabu istih stanova.

U razdoblju 2016. – 2024. godine sklopljeno je ukupno 700 ugovora kojima se raspolagalo s 881 stanom i stambenom jedinicom iz nadležnosti Ministarstva. U istom razdoblju društvo Državne nekretnine d.o.o. sklopilo je 567 ugovora o najmu stanova. Od navedenog broja ugovora, sklopljeno je 499 kupoprodajnih ugovora kojima se raspolagalo s 500 stanova ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 19,98 milijuna eura. Od 499 kupoprodajnih ugovora 268 je sklopljeno temeljem provedenih javnih poziva kojima se raspolagalo s 268 stanova ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 11,80 milijuna eura, 110 ugovora je sklopljeno direktnom pogodbom kojom je raspolagano sa 111 stanova ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 4,93 milijuna eura, a 121 ugovor ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 3,26 milijuna eura za isti broj stanova sklopljen je na temelju Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 78/21.) i Odluke o izmjenama i dopuni Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 38/24.). U istom razdoblju sklopljena su 132 ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice na 214 stanova ukupne ugovorene vrijednosti 5,10 milijuna eura. Osamdeset i jedan stan je aktiviran putem ugovora o dodjeli nekretnina na uporabu, a u istom razdoblju tijelima državne uprave preneseno je pravo upravljanja za 60 stanova u svrhu provođenja javnih politika.

### ***Poslovni prostori***

Na dan 7. svibnja 2025. u Internom registru nekretnina, kao vlasništvo Republike Hrvatske je evidentirano 6.857 poslovnih prostora (poslovne prostorije, poslovne zgrade, garaža i garažna

mjesta) na koje se primjenjuje Zakon te većim dijelom istog portfelja upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o. (5.167 poslovna prostora), a manjim dijelom Ministarstvo.

Također, pred nadležnim sudovima u tijeku je veliki broj postupaka povezivanja zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora gdje se temeljem zakonske presumpcije iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“ br. 121/13., 61/18. i 63/19.) utvrđuje pravo vlasništva Republike Hrvatske, a također za veliki broj poslovnih prostora se i dalje vode postupci prema Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Nadalje, određeni dio poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina, odnosno isti nisu upisani u zemljišne knjige nadležnog suda te se trebaju započeti odgovarajući postupci, u koordinaciji s nadležnim općinskim državnim odvjetništvom, u svrhu upisa prava vlasništva Republike Hrvatske na istim prostorima. Važno je istaknuti da su u odnosu na veliki broj poslovnih prostora upisane različite zabilježbe ili plombe (stvarnopravne ili obveznopravne naravi) te je potrebno prije raspolaganja nekretninama zatražiti brisanje tih zabilježbi i plombi.

Društvo Državne nekretnine d.o.o. kontinuirano radi na aktivaciji imovine u obliku poslovnih prostora kojima se može komercijalno raspolagati te također aktivno radi na prodaji praznih poslovnih prostora te provodi i poslove razvrgnuća suvlasničke zajednice gdje su poslovni prostori u suvlasništvu Republike Hrvatske i drugih pravnih i fizičkih osoba čime se pridonosi aktivaciji državne imovine kojom se ne može raspolagati zbog nemogućnosti postizanja dogovora o načinu raspolaganja između suvlasnika.

Ministarstvo i društvo Državne nekretnine d.o.o. iniciraju pokretanje postupaka pred nadležnim državnim odvjetništvima radi naplate tražbina s osnove korištenja istih nekretnina te iseljenja i predaje u posjed, kao i drugih pravnih radnji i postupaka (vlasničke tužbe, tužbe zbog smetanja posjeda, prijave potraživanja u predstečajnom i stečajnom postupku, kaznene prijave i dr.).

Ministarstvo također provodi aktiviranje poslovnih prostora u svrhu smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna, ali Ministarstvo aktivno radi i na rješavanju ovog pitanja putem postupaka zamjene nekretnina ili rješavanja imovinskopravnih odnosa za prostore koji su u suvlasništvu Republike Hrvatske i drugih pravnih i fizičkih osoba. Sukladno odredbama Zakona Ministarstvo može tijelima državne uprave, proračunskim korisnicima državnog proračuna Republike Hrvatske, pravnim osobama s javnim ovlastima, drugim pravnim osobama osnovanim posebnim propisima čiji je osnivač Republika Hrvatska, javnim visokim učilištima, parlamentarnim političkim strankama i nezavisnim saborskim zastupnicima, dati na uporabu nekretnine, uključujući i poslovne prostore, u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe rada istih tijela odnosno u svrhu obavljanja poslova iz nadležnosti istih tijela. Ministarstvo daje iste nekretnine na uporabu tijelima državne uprave i drugim tijelima koja su proračunski korisnici državnog proračuna Republike Hrvatske, bez naknade, za potrebe rada tih tijela, sukladno kriteriju površine radnog prostora po zaposleniku, a koja može iznositi do maksimalno 15 m<sup>2</sup> radnog prostora po zaposleniku.

Također, Ministarstvo daje iste nekretnine na uporabu uz naknadu pravnim osobama s javnim ovlastima, drugim pravnim osobama osnovanim posebnim propisom čiji je osnivač Republika Hrvatska, javnim visokim učilištima, parlamentarnim političkim strankama i nezavisnim saborskim zastupnicima za potrebe obavljanja poslova iz njihova djelokruga.

Od stupanja na snagu novog Zakona, Ministarstvo je sukladno odredbama istog Zakona zaprimilo 394 zahtjeva za dodjelu na uporabu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske te su temeljem istih zahtjeva sklopljena ukupno 22 ugovora o dodjeli na uporabu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske. Nažalost, razlog malog broja sklopljenih ugovora o dodjeli na uporabu leži u činjenici da Ministarstvo ne može ponuditi odgovarajuću nekretninu podnositelju zahtjeva jer naprosto Ministarstvo u svome portfelju nekretnina nema na upravljanju nekretnine na traženim lokacijama, poglavito nema uredske prostore velikih površina pogodne za obavljanje djelatnosti, osobito u Gradu Zagrebu na koji se odnosi najviše zahtjeva.

Naime, poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske predstavljaju većinom poslovne prostore male kvadrature koji su u lošem stanju te zahtijevaju dodatna ulaganja. Slijedom navedenog, najčešći razlog zbog kojeg tijela ne prihvaćaju ponuđene nekretnine leži u činjenici da je ponuđene nekretnine potrebno urediti kako bi iste bile pogodne za obavljanje djelatnosti, a pojedina tijela ne raspolažu dovoljnim brojem ljudskih kapaciteta koji mogu provesti postupak javne nabave i druge radnje. Nadalje, mnogi prazni poslovni prostori nalaze se u zgradi za koju je podnesen zahtjev za obnovu, stoga se ti prostori ne nude tijelima jer, bez obzira na činjenicu koje je radnje potrebno poduzeti u svrhu uređenja prostora, ako cijela zgrada ide u postupak obnove sukladno Zakonu o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije onda nema smisla uređivati prostor sve dok se ne završi odgovarajući postupak obnove.

Također, a sukladno odredbama Zakona u odnosu na poslovne prostore koje koriste organizacije civilnog društva, Ministarstvo sklapa ugovore o zakupu s istim organizacijama. Organizacije civilnog društva su neprofitne organizacije koje djeluju u interesu građana i društva, a nisu dio državne uprave ili vladinih institucija. Predstavljaju ključan dio demokratskog društva jer svojim djelovanjem nadopunjuju aktivnosti državnih institucija, potiču građansku participaciju, promiču ljudska prava, pružaju socijalne usluge te djeluju na području kulture, obrazovanja, zdravstva i zaštite okoliša. Obuhvaćaju širok spektar udruga, zaklada, fundacija, saveza, mreža i drugih oblika organiziranja koji se temelje na dobrovoljnom članstvu i zajedničkim interesima građana, a svojim aktivnostima pridonose razvoju zajednice i jačanju socijalne kohezije. Njihova prisutnost posebno je važna u rješavanju društvenih izazova, jačanju inkluzije te promicanju vrijednosti solidarnosti, tolerancije i odgovornosti.

Podupirući rad i značaj organizacija civilnog društva, Republika Hrvatska omogućuje dodjelu poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup pod posebnim uvjetima čime se omogućava održiv rad organizacija civilnog društva i stvara stabilna osnova za provedbu projekata od javnog interesa. Država time aktivno ulaže u razvoj participativne demokracije i kvalitetniji život građana, a ovakvim mjerama stvara se okvir za dugoročnu suradnju između države i civilnog sektora te se osigurava učinkovito korištenje državne imovine u svrhe koje donose konkretnu društvenu vrijednost.

Prilikom provedbe aktivnosti upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima društvo Državne nekretnine d.o.o., u koordinaciji s Ministarstvom, rukovodi se potrebom da se poslovni prostori koji se nalaze na atraktivnim lokacijama prvenstveno daju u zakup putem javnog natječaja, a poslovni prostori koji se nalaze na manje atraktivnim lokacijama, za koje ne postoji interes za zakup i koji nisu pogodni za smještaj državnih tijela, daju se na prodaju putem javnog natječaja.

Tijekom 2024. godine pristupilo se izradi izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te je u listopadu donesen Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 123/24.).

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora:

- omogućuje se produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave na način da mu se može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drukčiji način. Isto je omogućeno i zakupniku kojem je ugovor istekao, a u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu, obavlja dopuštenu djelatnost i protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora
- propisuje se obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ukoliko jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru
- propisuje se mogućnost produljenja ugovora o zakupu za vrijeme koje su zakupnici zbog obnove zgrade bili onemogućeni koristiti poslovni prostor
- omogućava se i neposredna prodaja garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to korisnicima koji garaže koriste na temelju valjanog ugovora ili ugovora koji je istekao, odnosno pravnim sljednicima navedenih korisnika, a koji za korištenje uredno podmiruju naknadu. Garaže odnosno garažna mjesta neće se prodavati korisnicima koji nemaju valjanu pravnu osnovu za korištenje, odnosno nisu u poziciji gore navedenih pravnih sljednika, ali će se s istima sklopiti ugovor o zakupu na rok od dvije godine pod uvjetom da nisu u posjed garaže ušli neovlašteno ili na nasilan način
- uređuju se i odnosi s neposrednim posjednicima zatečenim u poslovnim prostorima vlasništvo kojih je stekla Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave jer Republika Hrvatska odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave kontinuirano stječu nove poslovne prostore temeljem raznih pravnih osnova.

U razdoblju od 2016. do 2024. godine sklopljeno je ukupno 1.023 ugovora kojima se raspolagalo s 1.283 poslovnih prostora. Od navedenoga broja ugovora, njih 275 su kupoprodajni ugovori kojima se raspolagalo s 287 poslovnih prostora ukupno ugovorene kupoprodajne vrijednosti 9,73 milijuna eura. Od 275 kupoprodajnih ugovora, 153 je sklopljeno temeljem provedenih javnih poziva kojima se raspolagalo s 155 poslovnih prostora ugovorene kupoprodajne vrijednosti 5,69 milijuna eura dok su 122 ugovora sklopljena izravnom pogodbom kojima je raspolagano sa 132 poslovna prostora ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 4,05 milijuna eura. Sklopljeno je 228 ugovora o razvrgnuću suvlasničke zajednice na 334 poslovna prostora ukupne ugovorene vrijednosti 18,18 milijuna eura. Temeljem dvaju sporazuma o uređenju međusobnih odnosa i odluke o uređenju međusobnih odnosa raspolagalo se trima poslovnim prostorima ukupne vrijednosti 102 tisuće eura. Darovan je 21 poslovni prostor i 1660 garaža putem 7 ugovora o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, procijenjene tržišne vrijednosti 21,04 milijuna eura. Dodijeljeno je 335 poslovnih prostora na korištenje bez naknade, najvećim dijelom tijelima državne uprave i ostalim korisnicima državnog proračuna za potrebe obavljanja djelatnosti. U istom razdoblju sklopljena su 42 ugovora o dodjeli 48 poslovnih prostora na korištenje s ukupnom godišnjom naknadom od 322 tisuće eura. Putem 180 ugovora o zakupu aktivirano je 190 poslovnih prostora ukupne godišnje zakupnine 720 tisuća eura, od čega je s organizacijama civilnog društva sklopljen 131 ugovor o zakupu poslovnog prostora ukupne

godišnje zakupnine 606 tisuća eura. Trideset i jedan poslovni prostor je putem 16 sklopljenih ugovora prenesen na upravljanje tijelima državne uprave.

Državne nekretnine d.o.o. u razdoblju od 2016. do 2024. godine sklopile su 1.814 ugovora o zakupu poslovnih prostora ukupne vrijednosti 115,4 milijuna eura za vrijeme trajanja ugovora.

### *Neizgrađeno građevinsko zemljište i građevine sa zemljištem za redovnu uporabu te građevine*

Neizgrađenim građevinskim zemljištem smatra se neizgrađeno građevinsko zemljište na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, pod uvjetom da pravo upravljanja nije posebnim zakonom ili drugim aktom povjereno drugom tijelu. Veliki dio neizgrađenog građevinskog zemljišta uknjižen je na Republiku Hrvatsku, međutim isto tako veliki dio još je uvijek upisan kao društveno vlasništvo ili općenarodna imovina. Također, samom izmjenom prostornih planova može doći i do promjene namjene samog zemljišta (npr. promjenom prostornog plana dotadašnje zemljište unutar granica građevinskog područja prestaje biti građevinsko i dobiva drugu namjenu (npr. poljoprivrednu ili obrnut proces) te posljedično istom Ministarstvo i druga nadležna tijela u ime Republike Hrvatske ili postaju ili prestaju biti nadležna za upravljanje istim zemljištem.

Slijedom navedenoga, za provedbu aktivnosti upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem iznimno je važno da se Republika Hrvatska upiše kao stvarni vlasnik u zemljišnim knjigama kao i da je nedvojbeno utvrđeno o kojoj vrsti zemljišta je riječ (po namjeni).

Najveći broj postupaka u odnosu na neizgrađeno građevinsko zemljište se vodi temeljem prijedloga, zahtjeva ili iskazanog interesa fizičkih i pravnih osoba te je najzastupljeniji oblik raspolaganja neizgrađenim građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske putem prodaje i to objavom javnog natječaja za prodaju nekretnina ili putem neposredne prodaje kada je to određeno samim Zakonom.

Zahtjevi za raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem mogu se grupirati u dvije osnovne grupe:

- a) zahtjevi za kupnju neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske bez postupka javnog nadmetanja i/ili javnog prikupljanja ponuda (neposredna pogodba) i
- b) zahtjevi ili iskazi interesa za kupnju neizgrađenog građevinskog zemljišta temeljem kojih se vode postupci koji rezultiraju donošenjem odluke o prodaji putem javnog prikupljanja ponuda ili javnog nadmetanja.

Budući da se navedeni postupci vode isključivo po zahtjevu stranke koja ima pravni interes, dužina trajanja postupka uvjetovana je kompletnošću dokumentacije koju dostavlja stranka (lokacijska dozvola, rješenje o ozakonjenju, rješenje o utvrđivanju građevinske čestice, geodetski elaborat). Najčešće poteškoće vezane uz realizaciju kupnje neizgrađenog građevinskog zemljišta putem javnog prikupljanja ponuda ili javnog nadmetanja odnose se na uklanjanja imovinskopravnih nedostataka, nepotpunu dokumentaciju i postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Najzastupljeniji oblici raspolaganja državnom imovinom po zahtjevima JLP(R)S su darovanje, potom dodjela na uporabu, osnivanje prava služnosti, osnivanje prava građenja i prodaja neposrednom pogodbom sukladno odredbama Zakona i drugim podzakonskim propisima.

Darovanje u korist JLP(R)S moguće je ostvariti u svrhu:

- ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke infrastrukture (poduzetničke zone i poduzetničke potporne institucije)
- ostvarenja projekata ulaganja
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih projekata kojima se povećava kvaliteta života građana na području JLP(R)S-a
- provođenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticajne stanogradnje
- provođenja programa integracije osoba s invaliditetom u društvo
- provođenja programa demografske obnove
- provođenja programa gospodarenja otpadom
- provođenja operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine
- ostvarenja projekata izgradnje poslovne i druge infrastrukture od osobitog značaja za gospodarski razvoj
- provođenja projekata i planova zaštite prirode, očuvanja i /ili obnove bioraznolikosti, odnosno projekata poučavanja o zaštiti prirode, istraživanja i posjećivanja zaštićenih područja prirode.

Darovanje u korist ustanova je moguće ostvariti u svrhu ostvarenja projekata od društvenog i gospodarskog značaja kojima se doprinosi ostvarenju ciljeva planova razvoja JLP(R)S-a, odnosno akata strateškog planiranja Republike Hrvatske.

Također, a vezano za raspolaganje neizgrađenim građevinskim zemljištem glede infrastrukturnih projekata koji se mogu pojaviti u odnosu na iste nekretnine, nadležna tijela rješavaju imovinskopravne odnose koji uključuju sljedeća područja:

- gospodarenje otpadom (sanacija odlagališta otpada, izgradnja reciklažnih dvorišta, pretovarnih stanica kao i centara za gospodarenje otpadom)
- vodoopskrbu i odvodnju (vodovodi, cjevovodi, kanalizacijski sustavi, vodni priključci, uređaji za pročišćavanje vode, postrojenja za sušenje mulja, vodospreme, crpne stanice)
- elektroenergetsku opskrbu (trafostanice i kabelski priključci, dalekovodi)
- plin (plinovodi, mjerno-redukcijske stanice)
- djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga (elektronička komunikacijska infrastruktura i druga povezana oprema i elektroničke komunikacijske mreže te sustav kontrolno-mjernih središta i kontrolno-mjernih postaja Hrvatske regulatorne agencije za mrežne djelatnosti)
- cestovnu i ostalu infrastrukturu (mostovi i slično)
- drugo (zaštita i spašavanje, objekti za potrebe meteoroloških mjerenja).

Građevinom sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine smatra se:

- građevina izgrađena na nekretnini na kojoj je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, na temelju ili bez odgovarajućeg akta gradnje, odnosno za koju je ishodeno rješenje o izvedenom stanju, s pripadajućim zemljištem za redovitu uporabu te građevine, a koja u naravi ne predstavlja stan ili poslovni prostor
- ruševina i napuštena građevina, s pripadajućim zemljištem za redovitu uporabu tih građevina, građevina izgrađena na nekretnini na kojoj je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske i koja je izgubila svoju prvotnu namjenu i više se ne koristi.

U isti pojavni oblik nekretnina velikim dijelom ulaze i neperspektivne vojne nekretnine (bivše vojne nekretnine kao što su vojarne, aerodromi, strelišta, vile, poligoni, luke, skladišta, vježbališta, spomenici, skloništa, poslovni prostori, garaže i garažna mjesta, tuneli, podzemna skloništa i sl.), a koje su u prethodnim razdobljima preuzete od strane Ministarstva obrane.

Predmeti koji se odnose na isti pojavni oblik nekretnina najvećim su dijelom formirani na osnovi zahtjeva JLP(R)S te pravnih i fizičkih osoba kojima se u pogledu određenih nekretnina od nadležnog dionika upravljanja sukladno zakonu traži određena vrsta raspolaganja u različite svrhe (npr. u svrhu provedbe gospodarskih, socijalnih, kulturnih, društvenih, sportsko-rekreacijskih i drugih javnih projekata JLP(R)S i slično). Najzastupljeniji oblici raspolaganja državnom imovinom po zahtjevima JLP(R)S su darovanje, potom dodjela na uporabu, osnivanje prava služnosti, osnivanje prava građenja i prodaja neposrednom pogodbom sukladno odredbama Zakona i drugim podzakonskim propisima.

Ministarstvo osniva pravo građenja ili pravo služnosti bez provođenja javnog natječaja uz naknadu određenu sukladno Zakonu, u svrhu izgradnje građevina za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, ako se navedene građevine grade na nekretnini u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupku javnog natječaja za dodjelu energetskeg odobrenja provedenog od strane tijela nadležnog po posebnom zakonu. Ministarstvo je nadležno za rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, bez provođenja javnog natječaja, u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupcima propisanim zakonom kojim se uređuje istraživanje i eksploatacija ugljikovodika. Ističemo da će Ministarstvo, kada zaprimi zahtjev za osnivanje prava građenja ili prava služnosti odnosno za rješavanje prethodno navedenih imovinskopravnih odnosa, obavijestiti nadležno tijelo kojem su povjereni poslovi upravljanja nekretninom koja je predmet zahtjeva, a nekretninom će raspolagati Ministarstvo.

U rješavanju imovinskopravnih odnosa u svrhu ostvarenja projekata obnovljivih izvora energije, infrastrukture, osim neusklađenih podzakonskih sa zakonskim propisima, prepreke još učinkovitijoj aktivaciji državne imovine predstavljaju:

- neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, tj. neriješeni imovinskopravni odnosi što odužuje tijek rješavanja imovinskopravnih odnosa
- sudski postupci, nedovršeni različiti postupci koji se vode povodom utvrđenja prava vlasništva, aktivne plombe, kao i završeni sudski postupci za koje u zemljišnim knjigama nisu brisane zabilježbe sporova i
- neprovedeni upis posebnih statusa nekretnina i njihovih upravitelja, odnosno neupisane nerazvrstane, lokalne, županijske, državne ceste i autoceste; neupisane granice pomorskog dobra te pripadnost zemljištu javnih vodnih dobara.

U razdoblju od 2016. do 2024. godine sklopljeno je ukupno 2.050 ugovora kojima se raspolagalo zemljištima i građevinama. Najveći broj odnosi se na 889 kupoprodajnih ugovora kojima se raspolagalo zemljištima i građevinama ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 72,68 milijuna eura. Od 889 kupoprodajnih ugovora, 393 je sklopljeno temeljem provedenih javnih poziva ugovorene kupoprodajne vrijednosti 46,41 milijuna eura dok je 496 ugovora sklopljeno izravnom pogodbom ukupne ugovorene kupoprodajne vrijednosti 26,26 milijuna eura. Portfelj je dodatno smanjen temeljem 106 sklopljenih sporazuma o razvrstanoj suvlasničke zajednice na zemljištima i građevinama ukupne ugovorene vrijednosti 6,7 milijuna eura. Putem 415 ugovora o darovanju nekretnina, darovana je imovina procijenjene tržišne vrijednosti 302,03 milijuna eura, a putem 11 ugovora ukupne procijenjene vrijednosti 13,67 milijuna eura preneseno je pravo vlasništva na zemljištima i građevinama s Ministarstva na druga tijela, uglavnom u svrhe

realizacije projekata od općeg javnog i socijalnog interesa te za potrebe provedbe projekata stambenog zbrinjavanja. Sklopljena su 124 ugovora o dodjeli zemljišta i građevina na korištenje bez naknade. U istom razdoblju sklopljeno je i 14 ugovora o dodjeli zemljišta i građevina na korištenje s ukupnom godišnjom naknadom od 411 tisuća eura. Putem 17 sklopljenih ugovora o zakupu ukupne godišnje naknade 380 tisuća eura dodatno su aktivirana zemljišta i građevine. Temeljem 21 ugovora s tijelima državne uprave prenesena su na upravljanje zemljišta i građevine. Sklopljena su 63 ugovora o osnivanju prava građenja (od čega 54 ugovora bez naknade te 9 ugovora s naknadom u vrijednosti 201 tisuću eura) te 381 ugovor o osnivanju prava služnosti (252 ugovora bez naknade te 129 ugovora s naknadama u vrijednosti 10,86 milijuna eura).

#### *Površina raspolaganja zemljištima*

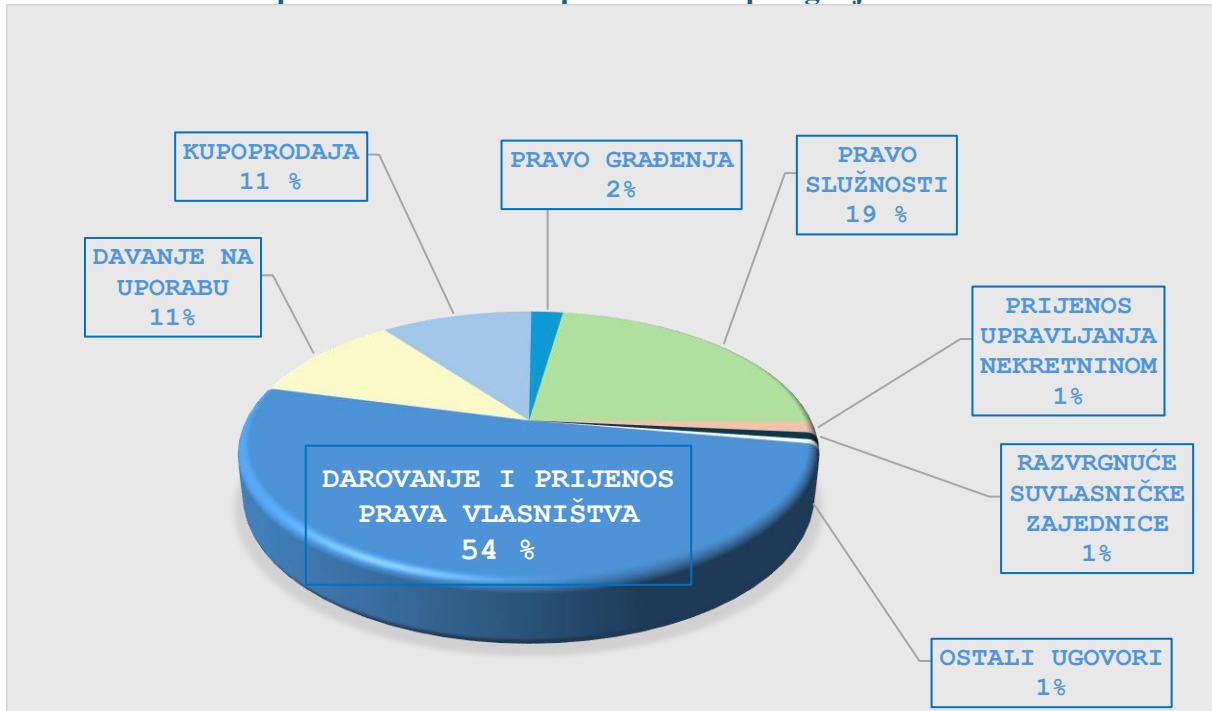
U razdoblju 2016. – 2024. godine aktivirana je površina od sveukupno 32,69 milijuna m<sup>2</sup>, od čega se više od polovice površine (54 %) odnosi na zemljišta i građevine koje su darovane odnosno kojima je preneseno pravo vlasništva, a što je prikazano tablicom i slikom u nastavku.

Tablica 3: Aktivirana površina nekretnina po načinu raspolaganja

<b>RASPOLAGANJE</b>	<b>BROJ UGOVORA</b>	<b>m2</b>
DAROVANJE I PRIJENOS PRAVA VLASNIŠTVA	426	16.614.560,58
DAVANJE NA UPORABU	138	3.473.962,64
KUPOPRODAJA	889	3.314.269,30
PRAVO GRAĐENJA	63	690.735,00
PRAVO SLUŽNOSTI	381	5.736.117,00
PRIJENOS UPRAVLJANJA NEKRETNINOM	21	429.453,00
RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	106	268.634,10
OSTALI UGOVORI	26	159.845,25
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>2.050</b>	<b>30.687.576,87</b>

Izvor: interne evidencije Ministarstva

**Slika 1: Aktivirana površina nekretnina po načinu raspolaganja**



Izvor: interne evidencije Ministarstva

### **Planinarski objekti**

Planinarski objekt s pripadajućim zemljištem koje služi redovitoj uporabi nekretnine, izgrađen na zemljištu uknjiženom kao vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalazi li se u građevinskom području, na poljoprivrednom zemljištu te šumi ili šumskom zemljištu, a vlasništvo kojeg u postupku pretvorbe društvenog vlasništva ili po posebnim propisima nisu stekle druge osobe, planinarski je dom, kuća ili sklonište čija je osnovna funkcija pružanje sigurnosti i boravka planinara i drugih posjetitelja u brdsko-planinskim područjima ili na pristupu planini s osiguranim pristupom svima pod jednakim uvjetima sukladno prirodi i namjeni objekata te istim pojavnim oblicima nekretnina upravljaju Ministarstvo ili javne ustanove za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode, ovisno o tome nalaze li se isti objekti unutar ili izvan nacionalnog parka i parka prirode.

Prema zapisima iz Registra planinarskih objekata kojeg vodi Hrvatski planinarski savez, u Hrvatskoj danas postoji ukupno 159 planinarskih objekata, od čega 44 planinarska doma, 74 planinarske kuće i 41 planinarsko sklonište. Na zemljištu koje je vlasništvo Republike Hrvatske nalazi se ukupno 85 planinarskih objekata, od toga 12 planinarskih domova, 35 planinarskih kuća i 38 planinarskih skloništa. U zaštićenim područjima (nacionalnim parkovima i parkovima prirode) nalazi se 47 planinarskih objekata, od toga 10 planinarskih domova, 17 planinarskih kuća i 20 planinarskih skloništa. Izvan zaštićenih područja (nacionalnih parkova i parkova prirode) nalazi se 28 planinarskih objekata, od toga 2 planinarska doma, 18 planinarskih kuća i 8 planinarskih skloništa.

Imajući u vidu činjenicu da su planinarski objekti dio javne planinarske infrastrukture koju su uglavnom gradili Hrvatski planinarski savez i planinarske udruge članice Hrvatskog planinarskog saveza, koji i danas koriste i održavaju većinu planinarskih objekata, sukladno odredbama Zakona i podzakonskih akata, nadležna tijela sklopit će s Hrvatskim planinarskim savezom odnosno planinarskom udrugom članicom Hrvatskog planinarskog saveza ugovor o korištenju i održavanju planinarskih skloništa, planinarskih kuća i dijela planinarskog doma koji služi za pružanje smještaja planinarima i drugim posjetiteljima, bez naknade i na neodređeno

vrijeme, a koje Hrvatski planinarski savez i/ili planinarska udruga članica Hrvatskog planinarskog saveza koriste na dan stupanja na snagu Zakona.

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

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

### ***Kampovi i nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske koje predstavljaju neprocijenjeno građevinsko zemljište***

Ministarstvo upravlja zemljištem na kojem se nalazi kamp, a u skladu s odredbama Zakona i Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (u daljnjem tekstu: ZNGZ) te upravlja drugim neprocijenjenim građevinskim zemljištem u odnosu na koje je nadležnost Ministarstva propisana ZNGZ-om.

Sukladno Zakonu, kampom se smatra zemljište na kojem se nalazi kamp, a na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, neovisno o tome nalazi li se u građevinskom području, na poljoprivrednom zemljištu odnosno u šumi ili na šumskom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske, pri čemu se zemljištem na kojem se nalazi kamp smatraju i nekretnine koje su tako definirane propisom kojim se uređuje neprocijenjeno građevinsko zemljište. Neprocijenjenim građevinskim zemljištem smatra se nekretnina koja je neprocijenjeno građevinsko zemljište u smislu ZNGZ-a i na kojoj je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske.

Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu stupio je na snagu 2. svibnja 2020., a donesen je s ciljem trajnog rješavanja neriješenih imovinskopravnih odnosa na građevinskom zemljištu neprocijenjenom u temeljni kapital u postupku pretvorbe i privatizacije društvenih poduzeća u trgovačka društva: turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, zemljištu u kampovima i ostalom neprocijenjenom građevinskom zemljištu. Naime, u postupku pretvorbe društvenih poduzeća koja su se bavila turističkom djelatnošću i koja su bili korisnici kampova u temeljni kapital trgovačkih društava u pravilu nisu bili procijenjeni kampovi u cijelosti, nego su bili procijenjeni samo objekti u kampovima, a zemljište nije bilo procijenjeno ili je bio procijenjen samo dio zemljišta, u pravilu ispod i oko procijenjenih objekata. Jednaka situacija bila je i u odnosu na turističko zemljište na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja, ali i u slučajevima pretvorbe pojedinih društvenih poduzeća koja su se bavila drugom gospodarskom djelatnošću gdje se također događalo da su u postupku pretvorbe bili procijenjeni objekti, a zemljište ispod objekata i oko objekata nije.

Radi rješavanja imovinskopravnih odnosa na neprocijenjenom građevinskom zemljištu ZNGZ-om je određeno provođenje upravnog postupka pred Ministarstvom. Ministarstvo u upravnom postupku, nakon provedenog ispitnog postupka, donosi rješenje kojim se utvrđuje pravo vlasništva trgovačkog društva, jedinice lokalne samouprave odnosno Republike Hrvatske sukladno odredbama ZNGZ-a na novoformiranim katastarskim česticama sukladno geodetskim elaboratima koje su trgovačka društva, putem osoba ovlaštenih za obavljanje stručnih geodetskih poslova, dužna izraditi. Navedenim geodetskim elaboratima osnivaju se katastarske čestice na kojima se nalaze procijenjene građevine i katastarske čestice turističkog odnosno ostalog građevinskog zemljišta koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala i uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva. Geodetski elaborati moraju biti potvrđeni potvrdom Centra za restrukturiranje i prodaju o usklađenosti geodetskog elaborata s uvjerenjem odnosno rješenjem o

nekretninama procijenjenima u postupku pretvorbe i privatizacije, potvrdom Ministarstva o usklađenosti geodetskog elaborata s geodetskom situacijom stvarnog stanja obuhvata kampa na dan stupanja na snagu ranijeg Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, br. 92/10. i 50/20.; u daljnjem tekstu: ZTOGZ) kada je riječ o kampovima te potvrdom katastra o usklađenosti geodetskog elaborata s geodetskim i katastarskim propisima. Nadalje, kod hotela i turističkih naselja trgovačka društva dužna su ishoditi i rješenje o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela ili turističkog naselja.

U upravnom postupku Ministarstvo kod donošenja rješenja o utvrđivanju prava vlasništva utvrđuje sve relevantne činjenice, rješava sva druga prethodna pitanja bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti predmetnu stvar, osim utvrđivanja granice pomorskog dobra, te utvrđuje stvarnog vlasnika tih katastarskih čestica.

Budući da se hoteli, turistička naselja, kampovi i općenito turističko zemljište nalaze, u pravilu, na područjima u blizini mora i morske obale, kao najčešće prethodno pitanje bez čijeg rješavanja nije moguće riješiti upravnu stvar, odnosno donijeti rješenje o utvrđenju prava vlasništva sukladno ZNGZ-u jest utvrđivanje granice pomorskog dobra. S obzirom da se sukladno Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama na pomorskom dobru ne može stjecati pravo vlasništva ni druga stvarna prava po bilo kojoj osnovi, a granicu pomorskog dobra određuje ministarstvo nadležno za poslove pomorstva, na prijedlog županijskog povjerenstva za granice pomorskog dobra, postupci u kojima su predmet nekretnine na područjima na kojima nije utvrđena granica pomorskog dobra i koje potencijalno predstavljaju pomorsko dobro, prekidaju se do pravomoćnosti rješenja o određivanju granice pomorskog dobra. Tek kada se utvrdi granica pomorskog dobra, odnosno koje čestice ili dijelovi čestica predstavljaju pomorsko dobro, može se izraditi potreban geodetski elaborat, provesti upravni postupak pred Ministarstvom i donijeti rješenje sukladno ZNGZ-u. Time se cijeli proces rješavanja imovinskopravnih odnosa na turističkom zemljištu, ako na području na kojem se nalazi granica pomorskog dobra nije utvrđena, znatno produljuje.

ZNGZ-om su propisani rokovi za podnošenje zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđenju prava vlasništva. U razdoblju od stupanja na snagu ZNGZ-a podneseno je 400 zahtjeva: 203 zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđenju prava vlasništva na turističkom zemljištu na kojem su izgrađeni hoteli i turistička naselja, 82 zahtjeva za donošenje rješenja o obuhvatu kampa, procijenjenim i neprocijenjenim dijelovima kampa i vlasnicima u kampu te 115 zahtjeva za donošenje rješenja o utvrđenju prava vlasništva na ostalom građevinskom zemljištu dok je pet postupaka pokrenuto po službenoj dužnosti s obzirom na propisanu obvezu Ministarstva da pokrene postupak po službenoj dužnosti kada to ne učine trgovačka društva.

Treba istaknuti da su trgovačka društva zahtjeve podnosila u pravilu neposredno pred istek zakonskih rokova za njihovo podnošenje, da su svi zahtjevi u vrijeme njihova podnošenja bili nepotpuni, što sa sporošću u izradi geodetskih elaborata, potrebom ishoda potvrda o usklađenosti geodetskih elaborata i potvrda katastra, potrebom ishoda rješenja o utvrđivanju zemljišta nužnog za redovitu uporabu hotela i turističkih naselja te činjenicom većeg broja stranaka u upravnom postupku (svi uknjiženi vlasnici u zemljišnoj knjizi i svi posjednici upisani u katastru nekretnina koje su predmetom postupka) utječe na brzinu rješavanja imovinskopravnih odnosa sukladno ZNGZ-u. Unatoč navedenom, zahtjevi se kontinuirano rješavaju po ispunjenju potrebnih zakonskih pretpostavki i primitku sve potrebne dokumentacije.

U odnosu na kampove napominje se da je ZNGZ-om kamp određen kao poslovno-funkcionalna cjelina turističkog zemljišta i građevina, odnosno složena građevina kojoj je takva namjena utvrđena rješenjem ili drugim propisanim aktom upravnog tijela za poslove ugostiteljstva i turizma važećim na dan stupanja na snagu Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća („Narodne novine“, br. 19/91., 83/92., 94/93., 2/94., 9/95., i 118/99.) koja je na dan stupanja na snagu Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“, broj 92/10.) zatečena u prostoru i u pravilu ogradom ili sličnom

preprekom odvojena od susjednih nekretnina i u kojemu je trgovačko društvo obavljalo turističko-ugostiteljsku djelatnost.

Suvlasnička zajednica na navedenim kampovima uspostavljena ZTOGZ-om, između Republike Hrvatske i trgovačkog društva, razvrgava se na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevina i zemljišta u kampu koji su procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji su uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije i zemljišta ispod građevina kojemu se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatska postaje vlasnik zemljišta i građevina u kampu koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i koji nisu uneseni u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije.

Obuhvat kampa, procijenjeni i neprocijenjeni dijelovi kampa i vlasnici u kampu utvrđuju se rješenjem u upravnom postupku koji se vodi pred Ministarstvom, kojem je temelj od strane trgovačkog društva izrađen geodetski elaborat, kojim se u kampu formiraju posebne katastarske čestice procijenjenih dijelova kampa i posebne katastarske čestice neprocijenjenih dijelova kampa, potvrđen potvrdom Centra za restrukturiranje i prodaju o usklađenosti geodetskog elaborata s uvjerenjem, odnosno rješenjem o procijenjenim nekretninama u postupku pretvorbe odnosno privatizacije, potvrdom Ministarstva o usklađenosti geodetskog elaborata s geodetskom situacijom stvarnog stanja granica obuhvata kampa na dan stupanja na snagu ZTOGZ-a te potvrdom katastra o usklađenosti geodetskog elaborata s geodetskim i katastarskim propisima.

Rješenjem u upravnom postupku utvrđuju se katastarske čestice koje su formirane na procijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva trgovačkog društva, katastarske čestice koje su formirane na neprocijenjenim dijelovima kampa kao predmet prava vlasništva Republike Hrvatske, potvrđuje se da su trgovačko društvo i Republika Hrvatska stvarni vlasnici tih katastarskih čestica i daje nalog općinskom sudu nadležnom za postupanje u zemljišnoknjižnim predmetima za provedbu rješenja u zemljišnoj knjizi.

Trgovačka društva, sljednici ranijih društvenih poduzeća, koja obavljaju ugostiteljsko-turističku djelatnost u kampovima imaju pravni položaj zakupnika dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske, a nakon donošenja rješenja o obuhvatu kampa, procijenjenim i neprocijenjenim dijelovima kampa i vlasnicima u kampu, obveza je Ministarstva pozvati trgovačko društvo na sklapanje ugovora o zakupu na rok od 50 godina. S tim u vezi, dana 17. veljače 2024. stupile su na snagu Uredba o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 16/24.) i Uredba o uređenju zakupa na turističkom zemljištu na kojemu su izgrađeni hoteli i turistička naselja („Narodne novine“, broj 16/24.).

Uredbom o kampovima propisan je početni iznos jedinične cijene zakupnine, način i rokovi plaćanja te ostali kriteriji za utvrđivanje i obračun zakupnine, kao i bitne odredbe ugovora o zakupu dijelova kampa u vlasništvu Republike Hrvatske. Zaključno s prosincem 2024. Ministarstvo je ispostavilo 57.841.342,23 eura računa za zakupninu u kampovima, od čega je naplaćeno 54.769.058,60 eura dok ono što nije plaćeno je prisilno naplaćeno ili je u obročnoj otplati.

Do donošenja rješenja iz članka 17. ZNGZ-a naplaćuje se 50 % površine koju su društva prijavila prilikom podnošenja zahtjeva za dobivanje koncesije po ZTOGZ-u 2011. godine. Po donošenju rješenja naplatit će se razlika za površinu iznad 50 % površine kampa za koju se utvrdi da je u vlasništvu Republike Hrvatske, za razdoblje od podnošenja koncesije do 2. svibnja 2020. uz naknadu od 3,00 kn/m<sup>2</sup> i 2 % prihoda, a za razdoblje od 2. svibnja 2020. do donošenja rješenja u iznosu od 2,00 eura/m<sup>2</sup>. Za očekivati je da će se kod velike većine kampova utvrditi razlika u korist Republike Hrvatske dok će se kod nekolicine kod kojih razlika bude u korist društava, umanjivati računi za zakupninu do namirenja te razlike. Za devet kampova društva su iskoristila mogućnost propisanu Uredbom o uređenju zakupa na dijelovima kampa u vlasništvu Republike Hrvatske da za razdoblje od 2. svibnja 2020. do 31. prosinca 2023. sklope Sporazum o obročnoj naplati. Sporazumi su sklopljeni na razdoblje od četiri (dva ugovora) i pet godina (sedam ugovora). Do sada je sklopljeno devet ugovora o zakupu na rok od 50 godina. Radi se

o dvama kampovima kod kojih je postignuta nagodba o suvlasničkim dijelovima sukladno ZTOGZ-u, a ostali su kampovi iz članka 44. ZNGZ-a, tj. oni koji nisu iz pretvorbe ili društvo nije podnijelo zahtjev za koncesiju u roku.

### *Nekretnine pod posebnim načinom upravljanja*

Nekretninom pod posebnim načinom upravljanja (tzv. sukcesijska imovina) smatra se nekretnina koja je postala vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske odnosno Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske i nekretnine koje su pod zabranom raspolaganja na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske.

Ministarstvo upravlja tim nekretninama (sukcesijskom imovinom) koje su u vlasništvu Republike Hrvatske ili nad kojima Republika Hrvatska obavlja vlasnička prava, a predmet su sukcesije država proizišlih iz raspada bivše SFRJ. Naime, raspadom bivše SFRJ i formiranjem samostalnih država ostali su neriješeni imovinskopravni odnosi na nekretninama u društvenom vlasništvu na kojima su pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja imale pravne osobe sa sjedištem na području drugih država članica bivše SFRJ.

Sredinom 1991. godine Vlada Republike Hrvatske donijela je Uredbu o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske kojom je zabranjeno raspolaganje i opterećenje (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanje u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske koje su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju organa i institucija Federacije, republika i pokrajina Kosova i Vojvodine te poduzeća i drugih pravnih osoba sa sjedištem izvan Republike Hrvatske. Navedenom Uredbom nekretnine pravnih osoba sa sjedištem na teritoriju Srbije i Crne Gore, a koje se do stupanja na snagu iste nisu organizirale u Republici Hrvatskoj temeljem ranije Uredbe o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske prenesene su u vlasništvo Republike Hrvatske i na raspolaganje Hrvatskom fondu za privatizaciju koji ih je mogao prodati, dati u zakup ili na njima osnovati poduzeće u svom vlasništvu što je Hrvatski fond za privatizaciju i činio pa je dio takvih nekretnina i prodan trećim osobama ili je njima na drugi način raspolagano. Zakonom o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske, koji je uslijedio, određeno je da sudovi po službenoj dužnosti provode uknjižbu nekretnina koje su postale vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske. Na taj je način Republika Hrvatska postala zemljišnoknjižni vlasnik velikog broja nekretnina koje su prije raspada bivše SFRJ bile u društvenom vlasništvu, a na kojima su pravo korištenja, upravljanja ili raspolaganja imale pravne osobe sa sjedištem na području Srbije ili Crne Gore. Ujedno je navedenom Uredbom o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske, a kasnije i Zakonom o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske, zabranjeno pravnim osobama sa sjedištem u Sloveniji, Bosni i Hercegovini i Makedoniji raspolagati ili opterećivati svoje nekretnine na teritoriju Republike Hrvatske te je određeno da su takvi pravni poslovi ili akti internog poslovanja ništavni. Za ovu odredbu određeno je da prestaje danom zaključenja međudržavnih ugovora Republike Hrvatske s Republikom Slovenijom, Republikom Bosnom i Hercegovinom i Republikom Sjevernom Makedonijom. S Republikom Slovenijom i Republikom Sjevernom Makedonijom sklopljeni su bilateralni ugovori o uređenju imovinskopravnih odnosa dok s Bosnom i Hercegovinom te Srbijom i Crnom Gorom to još nije učinjeno.

Problematika raspolaganja predmetnim nekretninama posebno se aktualizirala nakon potpisivanja Ugovora o pitanjima sukcesije koji su 29. lipnja 2001. potpisale sve države bivše

članice SFRJ, a koji je stupio na snagu 2. lipnja 2004. Aneksom G navedenog Ugovora („Privatna imovina i stečena prava“) određeno je da će se priznati prava na pokretnu i nepokretnu imovinu koja se nalazi u nekoj državi sljednici na koju su građani ili druge pravne osobe SFRJ imali pravo na dan 31. prosinca 1990. te da će ista biti zaštićena i vraćena od te države u skladu s utvrđenim standardima i normama međunarodnog prava, a osobe koje ne mogu ostvariti ta prava imaju pravo na naknadu u skladu s normama građanskog i međunarodnog prava. Zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 7. travnja 2004. je određeno da Hrvatski fond za privatizaciju više neće prodavati imovinu koju je Republika Hrvatska stekla temeljem Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske i Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske te je osnovana radna skupina za provedbu Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije sa zadatkom da pripremi prijedlog platforme Republike Hrvatske za pregovore sa Srbijom i Crnom Gorom koja do danas nije donesena. Prema stajalištu hrvatske sudske prakse, tadašnjeg Ministarstva državne imovine, ali i Europskog suda za ljudska prava, neposredna primjena Aneksa G nije moguća, nego je potrebno sklopiti bilateralne ugovore s Bosnom i Hercegovinom, Srbijom i Crnom Gorom, kao što je to učinjeno sa Slovenijom i Sjevernom Makedonijom, a kojima će biti riješeni imovinskopravni odnosi u pogledu ovakvih nekretnina. Dakle, do danas ostaje neriješenim pitanje nekretnina na kojima su određena prava imale pravne osobe sa sjedištem u Srbiji, Crnoj Gori te Bosni i Hercegovini, a koje Republika Hrvatska ne može prodavati s obzirom na propisanu zabranu raspolaganja.

U Internom registru nekretnina na dan 9. svibnja 2025. upisano je 197 nekretnina koje su u zemljišnoknjižnom vlasništvu Republike Hrvatske temeljem Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske i Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske (nekretnine na kojima su prava imale pravne osobe sa sjedištem u Srbiji ili Crnoj Gori), s time da isto ne predstavlja stvaran ni konačan broj takvih nekretnina dok Ministarstvo ne raspolože podacima o nekretninama na kojima su određena prava imale pravne osobe sa sjedištem u Bosni i Hercegovini.

Predmetne nekretnine (sukcesijska imovina) mogu se dati u višegodišnji zakup putem javnog poziva za javno prikupljanje ponuda ili u neki drugi oblik raspolaganja, na rok od najviše 30 godina, a postupak provodi Ministarstvo.

U razdoblju 2016. – 2024. godine sklopljena su 2 ugovora o dodjeli bivšeg odmarališta na korištenje bez naknade (Općini Orebić – rekonstrukcija i prenamjena nekretnina u poduzetnički inkubator s coworking prostorom za digitalne nomade i Općini Gradac – u svrhu obnove dječjeg vrtića, uređenja kompleksa za razvoj društvenih djelatnosti te kulturni i socijalni razvoj Općine Gradac).

Provedeno je 7 javnih poziva na kojima je ponuđeno u zakup 35 bivših odmarališta i 2 zemljišta (sukcesijska imovina). Sklopljena su 22 ugovora o zakupu ukupne godišnje zakupnine 1,23 milijuna eura, od čega je raskinuto 12 ugovora.

### ***Nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku***

Strateški značaj za Republiku Hrvatsku imaju nekretnine od čije se uporabe, korištenja ili raspolaganja može očekivati značajna gospodarska, financijska, razvojna ili društvena korist za Republiku Hrvatsku te nekretnine koje služe za ispunjenje obveza Republike Hrvatske, a koje su predmet Odluke o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/25.). Spomenutom odlukom određene su 32 nekretnine koje predstavljaju nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku. Istima upravlja i raspolože Ministarstvo. Kod odabira nekretnina koje su predmet spomenute Odluke, Ministarstvo se vodilo sljedećim kriterijima:

- regionalna distribucija – odabir projekata koji se nalaze u različitim dijelovima Republike Hrvatske, uzimajući u obzir zemljopisne i prostorne karakteristike, pri čemu je cilj potaknuti sudjelovanje lokalnog stanovništva sa specifičnim potrebama koje proizlaze iz šireg društveno-ekonomskog okruženja i osiguranja prostorno uravnoteženog razvoja
- raznolikost korištenja – odabir projekata s različitim namjenama kako bi se olakšali budući procesi upravljanja investicijskim projektima planiranim za različite namjene i istražile mogućnosti za razvoj višenamjenskih prostora
- urbana regeneracija – odabir projekata koji obuhvaćaju zgrade i područja koja se mogu obnoviti i revitalizirati korištenjem načela kružnog gospodarstva za promicanje održivog korištenja zemljišta i upravljanja prostornim resursima; napominjemo da i kod većine uvrštenih *greenfield* projekata postoje bar nekakvi objekti koje je potrebno revitalizirati
- potencijal za aktivaciju – odabir projekata koji su privlačni za aktivaciju i reaktivaciju od strane potencijalnih investitora i imaju povoljnu vlasničku situaciju što ih čini lakšim za implementaciju i povećava vjerojatnost uspješnog izvršenja projekta u bliskoj budućnosti
- dobrobit za širu zajednicu – odabir projekata koji imaju potencijal za povećanje koristi za širu zajednicu.

### ***Investicijski projekti na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku***

U dijelu ostvarenja investicijskih projekata, iz dosadašnje prakse, najveće prepreke uspješnoj realizaciji investicijskih projekata na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predstavljaju u dijelu nekretnina neriješeni imovinsko-pravni odnosi na nekretninama, neutvrđena granica pomorskog dobra i dugotrajnost samog postupka utvrđivanja, neusklađeni prostorni planovi i nepostojanje urbanističkih planova uređenja te visoke početne cijene nekretnina.

Suradnja s JLP(R)S u cilju realizacije investicijskih projekata na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, iako je zadovoljavajuća u većini slučajeva, ipak nailazi na određene izazove koji su prvenstveno rezultat nedovoljnih kapaciteta samih jedinica lokalne samouprave, prvenstveno kadrovskih i financijskih, za sudjelovanje u provođenju privatnih investicijskih projekata na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske. S istim problemima se znaju suočavati i JLP(R)S što često dovodi do sporijeg izdavanja akata, raznih potvrda, uvjerenja i sl. Na ovom planu učinjen je veliki pomak odredbom da se među dozvole državnog značaja uvrste dozvole za projekte koji su proglašeni strateškima i za raspolaganje zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu investicijskog projekta, a koje je veće od 10 ha, u kojim slučajevima dozvole, lokacijsku i građevinsku, izdaje Ministarstvo.

Temeljem provedenih međunarodnih javnih natječaja sklopljena su dva ugovora o realizaciji za projekte Kupari I. i Prukljan. Natječaj za Kupare proveden je 2015. godine, na natječaj se javio jedan investitor. Ugovor o realizaciji sklopljen je 2016. godine. Natječaj za Prukljan proveden je 2020. godine te se također javio jedan investitor s kojim je 2021. godine sklopljen ugovor o realizaciji. Kod ovih dvaju projekata prethodno je proveden pozivni natječaj za iskazivanje interesa, na koji je bilo pristiglo puno više prijava nego kod obvezujućeg natječaja (Kupari – 7, Prukljan – 3). Sam tijekom realizacije ovih dvaju projekata upravo pokazuje da je potrebno promijeniti pristup realizaciji ovakvih projekata te da je prije samog raspisivanja natječaja od strane države potrebno napraviti prethodne studije izvodljivosti koje bi se mogle prezentirati investitoru kao i da je potrebno, osim samih razgovora i dostavljanja prijedloga odluka nadležnim ministarstvima o raspisivanju natječaja, između države i svih javnih/državnih dionika, kao što su JLP(R)S te državna poduzeća poput Hrvatske elektroprivrede (HEP), Hrvatskih voda, sklopiti ugovore kojima će se svi dionici obvezati provoditi sve potrebne radnje u svrhu dovođenja potrebne infrastrukture u svrhu realizacije projekata. Također, potrebno je i prilikom izbora samog investitora, odnosno u samim uvjetima natječaja odrediti puno čvršće uvjete koje investitor treba ispunjavati kako bi bio izabran.

U proteklom razdoblju još su raspisivani javni natječaji za osnivanje prava građenja na nekretnini na otoku Lastovu Jurjeva luka te osnivanje prava građenja na nekretnini u Puli – Hidrobazi. Na natječajima nije pristigla niti jedna ponuda, iako je prethodno bilo zainteresirano više potencijalnih investitora, a kao problem ističe se previsoko određena početna cijena i prekratak rok za koji je u navedenim natječajima propisano osnivanje prava građenja. Osim natječaja za osnivanje prava građenja, raspisivani su i natječaji za prodaju nekretnina na otoku Ugljanu i u Promajni kod Makarske na koje nije pristigla niti jedna ponuda.

### *Rezidencijalni objekti*

Trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. povjereni su poslovi upravljanja rezidencijalnim objektima. Rezidencijalne objekte, uvjete i načine njihova korištenja te visinu naknade za korištenje rezidencijalnih objekata utvrđuje odlukom Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva. Trenutni normativni okvir određuje da pravo korištenja rezidencijalnih objekata kojima upravlja društvo Državne nekretnine d.o.o. imaju dužnosnici, a zbog čega su rezidencijalni objekti ujedno i sigurnosno šticeeni objekti i pod posebnom su regulativom. Iskorištenost rezidencijalnih objekata u službene i protokolarne svrhe te malobrojne prigode/svrhe koje uključuju promicanje kulturnih, gospodarskih i drugih interesa Republike Hrvatske niz je godina izrazito niska. Analiza potreba za korištenjem rezidencija pokazala je kako većina dužnosnika, koji imaju pravo i mogućnost korištenja, nemaju namjeru ili nisu iskazali interes za njihovo korištenje. S druge strane, za rezidencijalnim objektima postoji interes javnosti, kako u smislu mogućnosti korištenja u određenim prigodama tako i u smislu posjeta, razgleda i upoznavanja s kulturnom, umjetničkom i povijesnom vrijednosti nekretnina i pokretnina. Društvo Državne nekretnine d.o.o. je izradilo studiju predizvodljivosti za valorizaciju rezidencija na Brijunima kojom se predlaže uređenje i korištenje nekretnina s krajnjim ciljem održivog upravljanja državnom imovinom unaprjeđenjem kapaciteta u javne i protokolarne svrhe te razvojem kapaciteta u komercijalne (turističke) svrhe. Posebnu odgovornost za društvo Državne nekretnine d.o.o. predstavlja bogat umjetnički inventar rezidencijalnih vila u kojima se čuva više od 5.000 umjetnina i knjižne građe.

Državne rezidencije Republike Hrvatske su: Palača Pongratz – Visoka 22 u Zagrebu, Vila Kovač na Hvaru te na Brijunima Bijela vila, Vila Brijunka, Vila Jadranka, Vila Kaštel te objekti na otocima Galiji i Vangi.

U potresu koji je pogodio Zagreb u ožujku 2020. godine oštećena je Palača Pongratz koja je smještena u povijesnoj jezgri Zagreba te je u suradnji između trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine te Ministarstva kulture i medija usuglašen stav da je potrebno izraditi sveobuhvatan projekt sanacije i revitalizacije rezidencije. Cjelovit projekt sanacije trebao bi osigurati potpunu rekonstrukciju i revitalizaciju objekta, perivoja i dvorišta sa svim elementima u cilju postizanja najoptimalnijih uvjeta za višenamjensko korištenje rezidencije za protokolarne, promotivne, kulturne i druge sadržaje u svrhu zaštite i promocije hrvatske kulturne baštine. U tijeku je cjelovita obnova Palače Pongratz koja se financirala iz Fonda solidarnosti te je završena konstrukcijska obnova, a nastavak obnove financira se iz Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026. (u daljnjem tekstu: NPOO).

Za ostale rezidencijalne objekte društvo provodi kontinuirano godišnje tekuće i investicijsko ulaganje u cilju održavanja nekretnina.

## **Digitalizacija**

U okviru Nacionalnog plana oporavka i otpornosti 2021. – 2026., u dijelu potkomponente C2.3. i reforme R3 – Modernizacija i daljnji razvoj državne informacijske infrastrukture kao osnove za sigurnu i financijski učinkovitu interakciju tijela javne vlasti planirana je provedba investicije I7 – Unaprjeđenje sustava prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine kroz digitalizaciju. U okviru navedenoga, predviđena je aktivnost Nadogradnja Informacijskog sustava prostornoga uređenja i državne imovine te je unutar iste aktivnosti izrađen Interni registar nekretnina (u daljnjem tekstu: IRN).

Oba IT sustava, IRN i Učinci raspolaganja državnim nekretninama (u daljnjem tekstu: URDN), razvijena su u svrhu uspostave kvalitetnijeg i pouzdanijeg uvida u stanje i strukturu portfelja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske te praćenja i upravljanja učincima od upravljanja i raspolaganja nekretninama iz portfelja ministarstva.

**IT sustav IRN** sastavni je dio ISPU-a – državnog interoperabilnog i multiplatformnog sustava za unos, verifikaciju, javnu objavu i razmjenu prostornih podataka – Informacijskog sustava prostornoga uređenja. Novo informatičko rješenje znači i uspostavu elektroničke veze s bazama podataka drugih tijela državne uprave i institucija (povezivanje s vanjskim web-servisima) te JLP(R)S-ovima osigurava veću vjerodostojnost i sistemsku kontrolu podataka o portfelju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Unaprijeđene su postojeće interne evidencije o pojavnim oblicima nekretnina ciljane skupine čime će se omogućiti kvalitetnija dostava podataka u Središnji registar državne imovine koji predstavlja sveobuhvatnu evidenciju nefinancijske i financijske imovine u državnom vlasništvu.

IT sustav IRN sastavljen je od:

- potprocesa vezanih uz evidenciju nekretnina te uspostavu, vođenje i unaprjeđenje baze podataka o nekretninama
- podsustava za pohranu dokumenata što predstavlja skup alata koji se koriste za pohranu svih vrsta dokumenata – elektroničkih verzija dokumenata ili elektroničkih dokumenata nastalih skeniranjem papirnatih verzija dokumenata
- portala za pristup uslugama koji predstavlja točku za pristup informacijskom sustavu IRN, s temeljnim ciljem uspostave i vođenja cjelovite baze podataka o nekretninama u nadležnosti Ministarstva
- podsustava za izvještavanje o samim atributima nekretnina (npr. statusu nekretnine, vlasništvu ili/i suvlasništvu Republike Hrvatske ).

Održano je preko 80 radionica u svrhu definiranja i unaprjeđenja procesa upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno zakonu i podzakonskim propisima koji uređuju područje upravljanja državnom imovinom, a tijekom 2024. godine održane su i edukacije (konferencijski tip predavanja i interaktivne radionice) u regionalnim centrima (Split, Zagreb, Rijeka, Osijek, Varaždin) za djelatnike Ministarstva, JLP(R)S-a, Državnih nekretnina d.o.o. i drugih dionika.

**IT sustav (URDN)** predstavlja programsku nadogradnju i podršku standardiziranom i metodološki razrađenom modelu ažurnih i autentičnih značajki/atributa pojava oblika nekretnina u državnom portfelju, odnosno podršku izrađenoj metodologiji, kao osnovi za kvalitetno i razvidno strateško i operativno upravljanje i to na način da se putem aplikacije URDN, nakon izvršenog raspolaganja nekretninama u obliku darovanja, dodjele na uporabu, osnivanja prava služnosti i osnivanja prava građenja, putem sustava prikuplja, zapisuje i obrađuje širi set financijskih i nefinancijskih podataka vezanih uz samu svrhu izvršenog raspolaganja i učinaka istog te izrađuju predefimirani izvještaji. Platforma URDN se sastoji od podatkovnog modela (Baza podataka) te programskog modela (Izvještajni dio) te sadrži

Ugovore i prati učinke ugovora sklopljenih u izvještajnom razdoblju od 2016. godine nadalje, a korisnici su ugovorne strane. Sustav URDN predstavlja veliko unaprjeđenje postojećih internih evidencija o pojavnim oblicima nekretnina ciljne skupine, osigurava veću vjerodostojnost i validnost podataka te sistemsku kontrolu podataka, omogućuje lakše praćenje učinaka i baze podataka, a pogreške su svedene na minimum. Olakšava se dostava podataka vanjskih korisnika izravnim upisom u platformu, a podatkovni i izvještajni dio prati podatke u realnom vremenu čime je omogućeno bolje i kvalitetnije upravljanje učincima od upravljanja i raspolaganja nekretninama. Izvještaji prema prikupljenim podacima o naknadnim učincima omogućit će transparentno donošenje i ocjenu donošenja odluka o upravljanju i raspolaganju pojavnim oblicima nekretnina u državnom vlasništvu, a adekvatno i sustavno praćenje učinaka upravljanja nužno je za optimalno upošljavanje istih u buduće razvojne projekte. Sustav je pušten u produkciju tijekom prosinca 2024. godine te se po unosu podataka od strane korisnika prvi izvještaji o učincima raspolaganja iz prethodnih godina očekuju do kraja 2026. godine.

### *EU projekti*

Ministarstvo od 2021. godine provodi intenzivne aktivnosti na projektima optimizacije upravljanja državnim nekretninama koje financira Europska unija u okviru Instrumenta tehničke potpore (Technical Support Instrument - TSI) koji vodi Glavna uprava Europske komisije za potporu strukturnim reformama (DG REFORM). Korisnik programa je bilo Ministarstvo, a proveden je uz podršku Europske komisije i partnera u provedbi – Europske banke za obnovu i razvoj (EBRD) i izravan je doprinos učinkovitijem upravljanju nekretninama u državnom vlasništvu u Republici Hrvatskoj.

Cilj programa, koji je bio podijeljen u dvije faze, bio je povećati učinkovitost upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Tijekom četiri godine programa sudjelovalo je nekoliko timova sa stručnjacima iz raznih područja, od održivog razvoja i strateškog planiranja do financijskih i pravnih stručnjaka. Zahvaljujući ovakvom multidisciplinarnom pristupu, Ministarstvo je dobilo korisne i praktične smjernice te preporuke za novi, optimizirani način upravljanja državnim nekretninama. Preporuke EU-financiranog programa uključene su u izradu novog zakonodavnog okvira te su bile usmjerene jačanju institucionalnih kapaciteta za realizaciju investicijskih projekata te izradu novog strateško-planskog okvira za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

#### *TSI projekt – Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 1*

U prvoj fazi projekta aktivnosti koje su se provodile u razdoblju od jeseni 2021. do jeseni 2023. godine bio je uključen multidisciplinarni tim domaćih i međunarodnih vanjskih stručnjaka. Projektne aktivnosti uključile su detaljnu dijagnostiku upravljanja postojećim imovinskim portfeljem i preporuke za daljnju optimizaciju upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu. Provedena je analiza trenutnog stanja upravljanja državnim nekretninama, procjena internih kapaciteta te su identificirana ključna područja za unaprjeđenje. Također, provedena je i usporedna analiza praksi upravljanja državnim nekretninama u odabranim državama članicama Europske unije, a donesene su i preporuke za uspostavu internog registra nekretnina i digitalizaciju, unaprjeđenje zakonodavnog okvira te jači fokus na državne nekretnine od strateškog značaja i njihovu aktivaciju.

#### *TSI projekt – Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 2*

Druga faza projekta nastavak je faze 1 programa i odvijala se od jeseni 2023. do proljeća 2025. godine te je bila usmjerena na izradu podloga za strateško planiranje i učinkovitije provođenje procesa decentralizacije poslova upravljanja, sukladno novom Zakonu koji je donesen nakon završetka prve faze projekta. Posebna pažnja u okviru druge faze projekta posvećena je smjernicama za jačanje investicijskog potencijala nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske,

odnosno strateško-projektnom pristupu u pripremi i provedbi prioriternih investicijskih projekata za nekretnine od strateškog značaja, a vezano uz Odluku o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/25.). Fokus aktivnosti na projektu bio je i na razmjeni znanja s međunarodnim stručnjacima tijekom studijskih posjeta dobrim primjerima prakse te daljnjoj podršci u realizaciji aktivacije nekretnina, odnosno upošljavanje iste kroz investicijske projekte.

### **Raspolaganja u korist JLP(R)S-a**

U proteklom razdoblju intenzivirane su aktivnosti na prioritetnom rješavanju zahtjeva za raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su podnijeli JLP(R)S-i kako bi se što veći broj neiskorištenih državnih nekretnina stavio u funkciju razvoja lokalnih zajednica. U razdoblju 2016. – 2024. godine s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, komunalnim tvrtkama i ustanovama čije je osnivač JLP(R)S sklopljena su ukupno 934 ugovora o raspolaganju nekretninama i viškom iskopa koji predstavlja mineralnu sirovinu. Od ukupnog broja sklopljenih ugovora, 646 ugovora je sklopljeno u korist JLP(R)S, 280 ugovora u korist komunalnih tvrtki u vlasništvu JLP(R)S-a te 8 ugovora u korist ustanova kojima je JLP(R)S osnivač. 846 ugovora odnosi se na ugovore bez naknade ukupne procijenjene vrijednosti 295,33 milijuna eura te 88 ugovora s naknadom ukupne vrijednosti 7,44 milijuna eura.

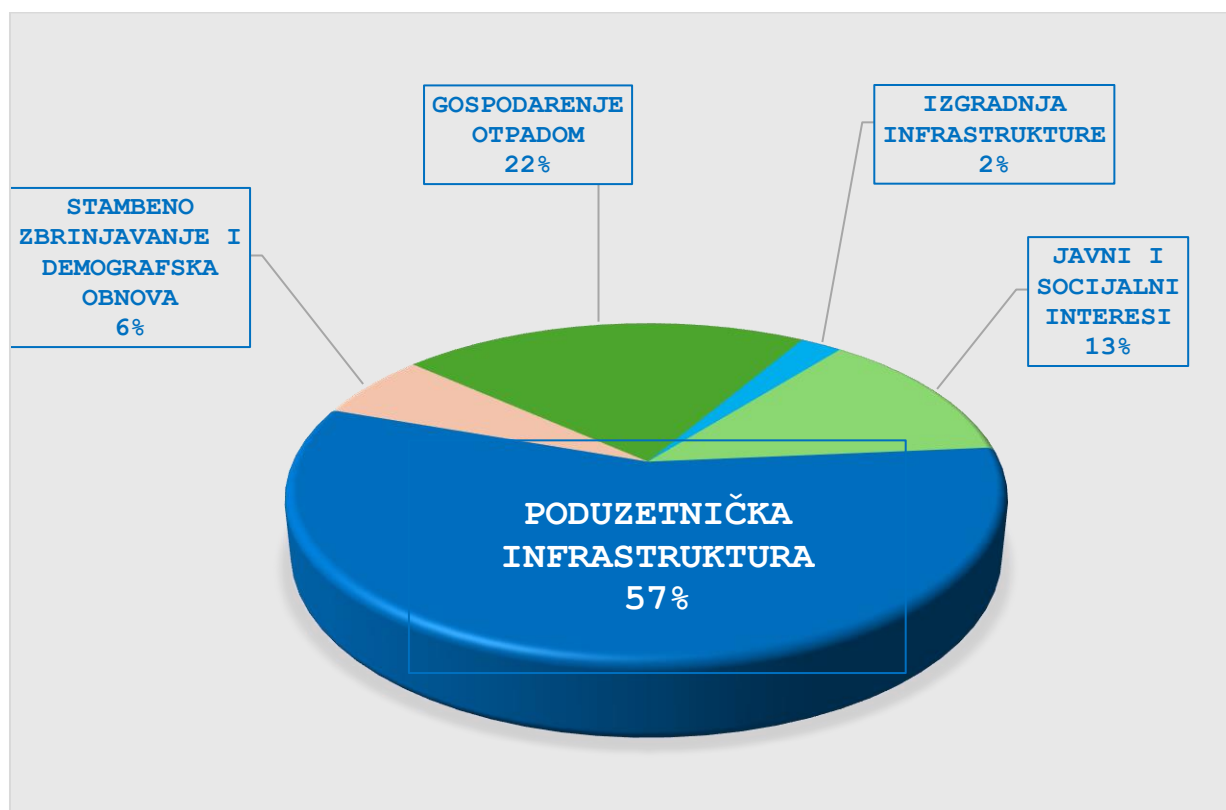
U svrhu realizacije brojnih razvojnih projekata, JLP(R)S putem 405 ugovora darovana je državna imovina ukupne tržišne vrijednosti 290,06 milijuna eura čime se stvaraju daljnji preduvjeti za razvoj lokalnih zajednica i povećanje kvalitete života građana. Imovina darovana JLP(R)S predstavlja površinu od 16,32 milijuna kvadratnih metara od čega je najveći udjel površine, 57 %, darovan za izgradnju poduzetničke infrastrukture, kako je prikazano tablicom i slikom u nastavku.

Tablica 4: Ukupna površina darovanih nekretninama po kategoriji darovanja

KATEGORIJE DAROVANJA	UKUPNA POVRŠINA m <sup>2</sup>
PODUZETNIČKA INFRASTRUKTURA	9.272.918,76
GOSPODARENJE OTPADOM	3.544.172,28
JAVNI I SOCIJALNI INTERESI	2.116.205,20
STAMBENO ZBRINJAVANJE I DEMOGRAFSKA OBNOVA	1.019.384,47
IZGRADNJA INFRASTRUKTURE	364.534,24
<b>UKUPNO</b>	<b>16.317.214,95</b>

Izvor: interne evidencije Ministarstva

Slika 2: Ukupna površina darovanih nekretninama po kategoriji darovanja



Izvor: interne evidencije Ministarstva

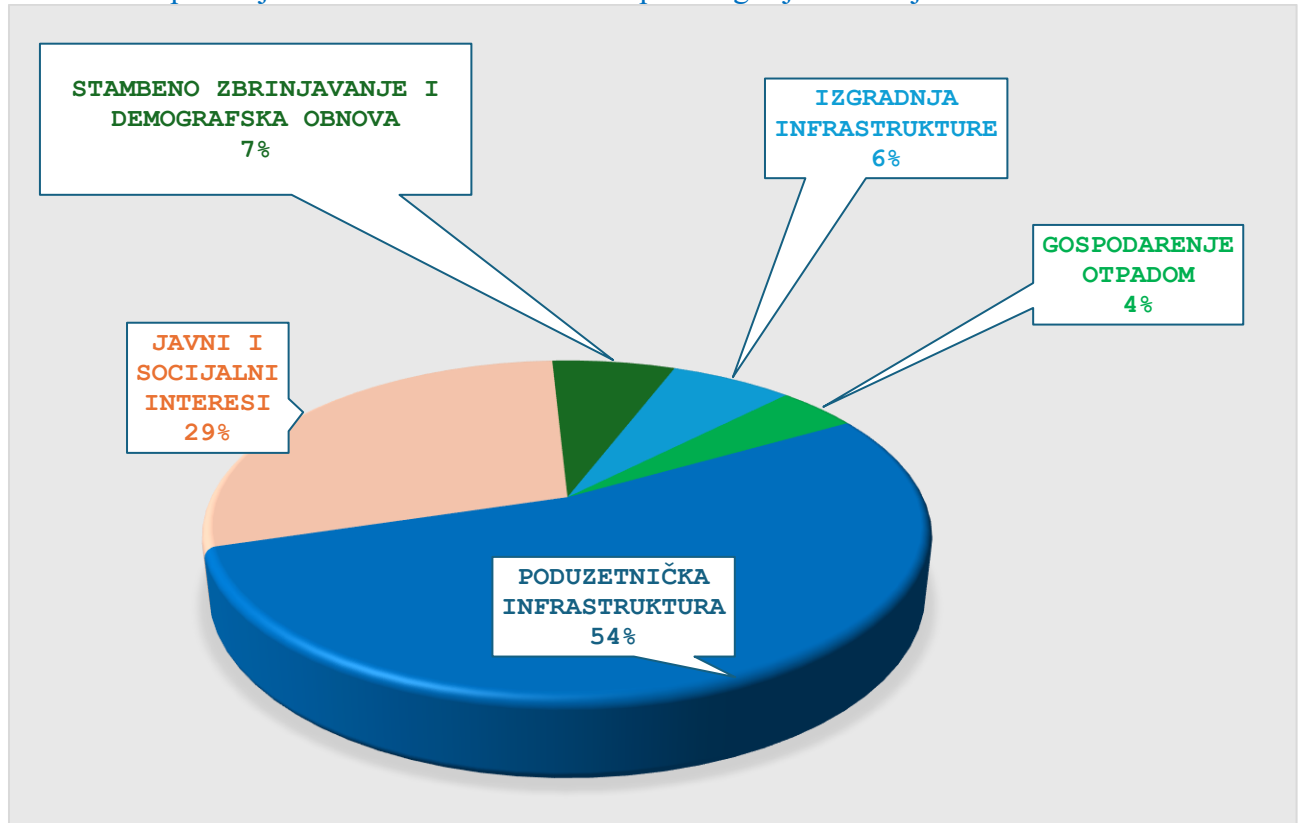
Najveća procijenjena vrijednost nekretnina darovana je JLP(R)S u svrhu izgradnje poduzetničke infrastrukture, ukupne vrijednosti 155,48 milijuna eura, odnosno 54 % ukupne procijenjene vrijednosti darovane imovine, kako je prikazano tablicom i slikom u nastavku.

Tablica 5: Ukupna vrijednost darovanih nekretnina po kategoriji darovanja

KATEGORIJE DAROVANJA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST EUR
PODUZETNIČKA INFRASTRUKTURA	155.484.434,19
JAVNI I SOCIJALNI INTERESI	83.872.802,71
STAMBENO ZBRINJAVANJE I DEMOGRAFSKA OBNOVA	19.122.456,93
IZGRADNJA INFRASTRUKTURE	19.010.601,03
GOSPODARENJE OTPADOM	12.566.356,50
<b>UKUPNO</b>	<b>290.056.651,35</b>

Izvor: interne evidencije Ministarstva

Slika 3: Ukupna vrijednost darovanih nekretnina po kategoriji darovanja



Izvor: interne evidencije Ministarstva

Najveća procijenjena vrijednost nekretnina u iznosu 155,48 milijuna eura darovana je putem 56 ugovora u svrhu izgradnje poduzetničke infrastrukture (gospodarske i poduzetničke zone, poduzetnički inkubatori), od čega izdvajamo najznačajnije projekte:

- ✓ 24,5 milijuna eura Gradu Vinkovcima u svrhu proširenja industrijske zone Zalužje
- ✓ 18,3 milijuna eura Gradu Splitu u svrhu izgradnje Tehnološkog parka Dračevac
- ✓ 12,9 milijuna eura Općini Rugvica u svrhu izgradnje Radne zone Rugvica sjever
- ✓ 10 milijuna eura Gradu Sveta Nedelja u svrhu izgradnja gospodarske zone
- ✓ 8,4 milijuna eura Općini Stupnik u svrhu izgradnje Poduzetničke zone Stupnik
- ✓ 6,5 milijuna eura Gradu Novalji u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Zaglava-Prozor
- ✓ 4,9 milijuna eura Gradu Bakru u svrhu izgradnje Poduzetničke zone Bakar.

Najveći broj ugovora o darovanju, njih 182, sklopljeno je u svrhu ostvarenja projekata od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa (izgradnja škola, vrtića, bolnica, domova zdravlja, domova za starije i nemoćne, izgradnja spomen memorijalnih i edukativnih centara, izgradnja kulturnih domova i muzeja, ustanova socijalne skrbi, tržnica, izgradnja groblja, vatrogasnih i društvenih domova kao i izgradnja sportskih objekata) te je u navedene svrhe darovana imovina vrijednosti 83,87 milijuna eura. U nastavku izdvajamo neke od najvećih projekata:

- ✓ 13,18 milijuna eura Gradu Vukovaru – izgrađeno plivalište i sportska dvorana
- ✓ 7,7 milijuna eura Osječko-baranjskoj županiji u svrhu provedbe programa revitalizacije *brownfield* područja u svrhu smještaja sportskog inkubatora s pripadajućim stambenim prostorima, dječjim vrtićem, kulturnim sadržajima i poslovnim prostorima
- ✓ 7,6 milijuna eura Gradu Karlovcu u svrhu izgradnje više sportskih objekata, dječjih igrališta, škole, realizacije programa stambenog zbrinjavanja mladih obitelji izgradnjom visokoenergetski učinkovitih višestambenih objekata te izgradnje poduzetničkog inkubatora

- ✓ 5,7 milijuna eura Zadarskoj županiji u svrhu objedinjavanja i smještaja svih županijskih upravnih odjela, agencija i ustanova Zadarske županije
- ✓ 5,6 milijuna eura Gradu Makarskoj u svrhu održavanja nekretnine gdje se nalaze izgrađene parkovne površine, dječja igrališta, javno-prometna površina i spomenik
- ✓ 2,8 milijuna eura Gradu Dubrovniku u svrhu razvoja kulturne ponude
- ✓ 1,9 milijuna eura Gradu Vinkovcima u svrhu smještaja Arhivskog sabirnog centra u Vinkovcima i Glazbene škole Josipa Runjanina
- ✓ 1,8 milijuna eura Gradu Šibeniku u svrhu izgradnje vatrogasnog doma
- ✓ 1,8 milijuna eura Gradu Zadru u svrhu izgradnje gradskog groblja.

Šezdeset ugovora o darovanju vezano je za provođenje planova gospodarenja otpadom (sanacija, zatvaranje ili izgradnja odlagališta otpada) ukupne procijenjene vrijednosti 12,57 milijuna eura, od čega izdvajamo:

- ✓ 1,7 milijuna eura Gradu Vukovaru u svrhu rekonstrukcije, sanacije i proširenja odlagališta otpada „Petrovačka dola“
- ✓ 1,4 milijuna eura Centru za gospodarenje otpadom Karlovačke županije Kodos u svrhu izgradnje Centra za gospodarenje otpadom Karlovačke županije na lokaciji „Babina Gora“
- ✓ 0,9 milijuna eura Gradu Zaprešiću u svrhu izgradnje odlagališta neopasnog otpada
- ✓ 0,8 milijuna eura Gradu Benkovcu, Gradu Zadru i Zadarskoj županiji u svrhu izgradnje Centra za gospodarenje otpadom „Biljane Donje“
- ✓ 0,6 milijuna eura Općini Baška Voda u svrhu smještaja deponija i odlagališta za materijal od iskopa.

19,12 milijuna eura putem 16 ugovora o darovanju iznosila su ulaganja u svrhu ostvarenja projekata stambenog zbrinjavanja i demografske obnove, od čega izdvajamo:

- ✓ 4,8 milijuna eura Općini Sveti Filip i Jakov u svrhu izgradnje stambene zone „Rabatin“
- ✓ 4,4 milijuna eura Gradu Visu u svrhu poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja gospodarskog i demografskog razvitka otoka
- ✓ 2,9 milijuna eura Općini Čepin u svrhu izgradnje „Naselja prijateljstva“ u Čepinu
- ✓ 1,3 milijuna eura Gradu Splitu – hotel za samce.

Devedeset i jedan ugovor vezan je za realizaciju infrastrukturnih projekata (izgradnja ili rekonstrukcija komunalne infrastrukture – vode, ceste) ukupne procijenjene vrijednosti darovane imovine 19,01 milijuna eura, od čega izdvajamo:

- ✓ 13,8 milijuna eura Gradu Splitu u svrhu unaprjeđenja komunalne infrastrukture Grada Splita
- ✓ 0,8 milijuna eura Gradu Karlovcu u svrhu izgradnje prometnice Luščić
- ✓ 0,5 milijuna eura Gradu Novom Vinodolskom u svrhu uređenja trga, izgradnje javnog parkirališta i javne podzemne garaže
- ✓ 0,5 milijuna eura Gradu Biogradu na Moru u svrhu izgradnje autobusnog kolodvora.

Osim darovanja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, JLP(R)S darovano je i 1,27 milijuna m<sup>3</sup> viška iskopa koji predstavlja mineralnu sirovinu, procijenjene vrijednosti 3,55 milijuna eura. Sklopljen je 141 ugovor o dodjeli nekretnina na uporabu, od čega najveći broj u svrhu provođenja različitih projekata kulturnog razvoja.

S komunalnim tvrtkama u vlasništvu JLP(R)S-a sklopljeno je 227 ugovora o osnivanju prava služnosti, većinom u svrhu ostvarenja infrastrukturnih projekata (izgradnja sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, vodovodne i kanalizacijske mreže) koji se najvećim dijelom financiraju bespovratnim sredstvima iz fondova Europske unije te 43 ugovora o osnivanju prava

građenja bez naknade. Ostali ugovori sklopljeni u korist JLP(R)S-a odnose se na kupnju nekretnina, razvrgnuća suvlasničkih zajednica i zakup poslovnih prostora.

Člankom 61. Zakona uređeno je da će se nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su na dan 1. siječnja 2017. koristile škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači JLP(R)S i koje se koriste u obrazovne i zdravstvene svrhe te groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, uređena parkirališta, dječja igrališta, sportske građevine sukladno posebnom propisu kojim se uređuje sport, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice i javne stubes na temelju Zakona upisati u vlasništvo jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave na čijem području se nalaze, odnosno u vlasništvo ustanove koja ih koristi ili njima upravlja i koja je vlasništvo nekretnine stekla na temelju posebnog propisa. U periodu od 2018. do 31. prosinca 2024. Ministarstvo je prema zahtjevima JLP(R)S-a i ustanova izdalo ukupno 217 tabularnih isprava, sveukupne površine 1.464.120,37 m<sup>2</sup>.

### ***Razvojni sporazum Slavonija, Baranja i Srijem***

U svrhu realizacije brojnih razvojnih projekata na području pet slavonskih županija darovana je imovina ukupne tržišne vrijednosti 85,2 milijuna eura, od čega izdvajamo:

- ✓ 24,5 milijuna eura Gradu Vinkovcima u svrhu proširenja Industrijske zone Zalužje
- ✓ 13,2 milijuna eura Gradu Vukovaru – sportski objekti, plivalište, sportska dvorana
- ✓ 12,9 milijuna eura Gradu Osijeku u svrhu izgradnje Poslovne zone Nemetin
- ✓ 7,7 milijuna eura Osječko-baranjskoj županiji u svrhu provedbe programa revitalizacije *brownfield* područja OLT Osijek (provedba demografskih mjera, izgradnja poduzetničkih inkubatora i izgradnja novih društvenih sadržaja)
- ✓ 3,2 milijuna eura Gradu Đakovu za javne i društvene potrebe Grada Đakova.

### ***Ulaganja u otoke i poluotok Pelješac***

Darovana je imovina ukupne vrijednosti 19,8 milijuna eura u svrhu provedbe razvojnih projekata iz nadležnosti otočkih jedinica lokalne samouprave, od čega izdvajamo najvažnije projekte:

- ✓ 6,52 milijuna eura Gradu Novalji u svrhu osnivanja Poduzetničke zone Zaglava-Prozor
- ✓ 4,44 milijuna eura Gradu Visu u svrhu poticanja gospodarskog napretka, socijalne dobrobiti građana i ujednačavanja demografskog razvitka otoka Visa
- ✓ 1,5 milijuna eura Općini Lumbarda u svrhu realizacije Poduzetničke zone Humac-Pudarica
- ✓ 1,1 milijuna eura Općini Lastovo u svrhu izgradnje staračkog doma
- ✓ 810 tisuća eura Gradu Malom Lošinj u svrhu osnivanja Centra za znanost o moru.

### ***Razvojni sporazum Sjever***

U svrhu realizacije brojnih razvojnih projekata na području pet sjevernih županija darovana je imovina ukupne tržišne vrijednosti 16,8 milijuna eura, od čega izdvajamo:

- ✓ 3,1 milijun eura Gradu Križevcima u svrhu izgradnje poduzetničkog inkubatora
- ✓ 2,7 milijuna eura Gradu Bjelovaru za izgradnju Poslovne zone Korenovo
- ✓ 1,6 milijuna eura Općini Marija Bistrica za izgradnju Poduzetničke zone Marija Bistrica
- ✓ 1,1 milijun eura Gradu Ludbregu za izgradnju Poduzetničke zone Apatija
- ✓ 910 tisuća eura za izgradnju gradskog stadiona u Bjelovaru.

### ***Program brdsko-planinskih područja***

Darovana je imovina ukupne vrijednosti 6,6 milijuna eura u svrhu provedbe razvojnih projekata na području brdsko-planinskih jedinica lokalne samouprave, od čega izdvajamo najvažnije projekte:

- ✓ 2,7 milijuna eura Općini Brinje za osnivanje Poduzetničke zone Maljen, Brinje-Križpolje
- ✓ 841 tisuću eura Gradu Otočcu za rekonstrukciju i prenamjenu postojećih objekata u Sportsko-rekreacijski centar Otočac
- ✓ 617 tisuća eura Općini Velika za osnivanje Poduzetničke zone Velika
- ✓ 536 tisuća eura Gradu Novom Vinodolskom za uređenje trga, izgradnju javnog parkirališta i javne podzemne garaže
- ✓ 278 tisuća eura Gradu Delnicama za preseljenje Narodne knjižnice i čitaonice u Dom HV-a u Delnicama.

### ***Darovanja pravnim osobama Katoličke Crkve***

Darovana je imovina ukupne vrijednosti 23,7 milijuna eura u svrhu smanjenja obveza Republike Hrvatske prema Katoličkoj Crkvi s osnova oduzete imovine u vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine koju nije moguće vratiti, a sve sukladno ugovoru između Svete Stolice i Republike Hrvatske o gospodarskim pitanjima kako slijedi:

- ✓ 11,2 milijuna eura Splitsko-makarskoj nadbiskupiji u svrhu osnivanja katoličkog odgojno-obrazovnog centra s dječjim vrtićem, osnovnom školom i srednjom strukovnom školom, dvoranama za tjelovježbu i otvorenim dječjim igralištem
- ✓ 4 milijuna eura Hvarskoj biskupiji u svrhu obavljanja vjerske službe
- ✓ 2,6 milijuna eura Porečko-pulskoj biskupiji za smještaj biskupijskih ureda
- ✓ 2,4 milijuna eura Dubrovačkoj biskupiji za izgradnju crkve i pastoralnog centra s pratećim sadržajima
- ✓ 1,7 milijuna eura Splitsko-makarskoj nadbiskupiji za otvaranje Riznice sakralne umjetnosti u Splitu
- ✓ 0,89 milijuna eura Bjelovarsko-križevačkoj biskupiji sukladno Ugovoru između Svete Stolice i Republike Hrvatske
- ✓ 0,6 milijuna eura Đakovačko-osječkoj nadbiskupiji sukladno Ugovoru između Svete Stolice i Republike Hrvatske
- ✓ 0,2 milijuna eura Hrvatskoj kapucinskoj provinciji Sv. Leopolda Bogdana Mandića sukladno Ugovoru između Svete Stolice i Republike Hrvatske.

### ***Prihodi državnog proračuna od upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske***

U razdoblju 2016. – 2024. godine ostvareni su prihodi od nefinancijske imovine u iznosu od 224,27 milijuna eura od čega se najveći dio 153,02 milijuna eura (69 %) odnosi na prihode od prodaje zemljišta te prihode od prodaje nekretnina (stanova, poslovnih prostora i garaža), kako je prikazano tablicom u nastavku.

Tablica 6: Prihodi državnog proračuna od upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

PRIHODI 2016. – 2024.	IZNOS U EUR	UDIO
Prihodi od prodaje zemljišta	79.740.631,44	35,55 %
Prihodi od prodaje nekretnina (stanovi, poslovni prostori i garaže)	73.278.173,79	32,67 %
Prihodi od zakupa nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske	31.238.149,35	13,93 %
Prihod od zakupa kampova u vlasništvu Republike Hrvatske	13.294.764,00	5,93 %
Prihodi od naknade za služnost	12.334.770,54	5,50 %
Prihodi od protuzakonite eksploatacije i 2 % od ukupnog prihoda u protekloj godini	6.024.456,52	2,69 %
Prihodi od naknade za osnovano pravo građenja	4.881.393,95	2,18 %
Ostali prihodi za ostale namjene	2.105.968,49	0,94 %
Prihodi od prodaje mineralnih sirovina iz viška iskopa	1.371.215,81	0,61 %
<b>UKUPNO</b>	<b>224.269.523,88</b>	<b>100 %</b>

Izvor: interne evidencije Ministarstva

### *Učinci novog zakonodavnog okvira*

Novi Zakon kojim je uvedena financijska i funkcionalna decentralizacija u upravljanju nekretninama stupio je na snagu 30. prosinca 2023. Tijekom 2024. godine naponi Ministarstva prvenstveno su se odnosili na uspostavu sustava koordinacije nadležnih tijela.

Sukladno članku 58. Zakona, Ministarstvo je tijekom 2024. godine društvu Državne nekretnine d.o.o. na postupanje predalo 3.548 zahtjeva, a županijama, gradovima sjedištima županija i velikim gradovima s preko 35.000 stanovnika kao nadležnim tijelima 9.841 zahtjev koji se odnosi na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema podacima dobivenima od strane JLP(R)S-a kao nadležnih tijela, u prvoj godini primjene novog zakonodavnog okvira riješeno je 1.349 predmeta predanih na postupanje, a za 1.151 predmet utvrđena je nenadležnost. U istom razdoblju, nadležna tijela zaprimila su 4.272 nova zahtjeva i iskaza interesa za raspolaganjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Ukupno je sklopljeno 128 ugovora o raspolaganju nekretninama, od čega 31 ugovor o darovanju ukupne procijenjene vrijednosti 4,15 milijuna eura i 56 kupoprodajnih ugovora u vrijednosti 2,43 milijuna eura. Objavljeno je 45 javnih natječaja za prodaju 102 nekretnine te je po provedenim natječajima sklopljen 31 ugovor ukupne vrijednosti 1,28 milijuna eura.

Po stupanju na snagu Zakona i izvršenim primopredajama zahtjeva na postupanje, u cilju jačanja administrativnih kapaciteta lokalnih/regionalnih dionika sustava upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske održana su 3 okrugla stola i 26 koordinacijsko-edukativnih radionica.

Nastavno na zakonske izmjene i stupanjem na snagu novog Zakona, u 2024. godini došlo je do značajnog povećanja broja nekretnina kojima upravljaju Državne nekretnine d.o.o. Tijekom 2024. godine, društvo Državne nekretnine d.o.o. je temeljem novog Zakona od Ministarstva preuzelo na upravljanje 4.936 nekretnina, od čega 2.876 poslovnih prostora i 2.060 stanova.

Društvo Državne nekretnine d.o.o. je tijekom 2024. izvršilo povrat 631 nekretnine. Temeljem navedenog, portfelj kojim društvo Državne nekretnine d.o.o. upravlja povećao se za 48 % u odnosu na isto razdoblje 2023. godine. Broj poslovnih prostora bilježi rast za 80,5 %, broj stanova za 32 % dok broj ostalih nekretnina ostaje nepromijenjen. Na temelju članka 58. Zakona s ciljem obavljanja poslova sukladno novim zakonskim ovlastima, društvo Državne nekretnine d.o.o. je u izvještajnom razdoblju od Ministarstva preuzelo 3.548 predmeta koji se odnose na postupke kupoprodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice i rješavanje imovinsko-pravnog statusa te je većina aktivnosti u izvještajnom razdoblju bila usmjerena na detaljan pregled dokumentacije i predmeta te pribavljanje potrebne dokumentacije za pokretanje prodaje. Do kraja 2024. društvo Državne nekretnine d.o.o. je izvršilo detaljan pregled ukupno 2.221 predmeta preuzetog od Ministarstva.

Tijekom 2024. godine društvo Državne nekretnine d.o.o. je zaprimilo 1.375 zahtjeva od čega 1.131 za kupnju nekretnina te 244 zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice. U 2024. doneseno je ukupno 11 odluka o razvrgnuću suvlasničke zajednice i 1 odluka o neposrednoj prodaji, od čega je u 2024. odbijeno od strane nadležnog Općinskog državnog odvjetništva 1 razvrgnuće suvlasničke zajednice i 1 neposredna prodaja, 8 odluka je u postupku realizacije, a realizirana su 2 razvrgnuća suvlasništva na poslovnim prostorima u vrijednosti 1.410 eura. Krajem 2024. započelo se s pripremama nekretnina za javni natječaj za prodaju koji je i objavljen u veljači 2025.

#### **4.1.2 Trajno i privremeno oduzeta imovina u kaznenim postupcima i pokretnine**

Upravljanje trajno i privremeno oduzetom imovinom u kaznenim postupcima u promatranom razdoblju regulirano je odredbama nekoliko zakona i podzakonskih propisa i drugih akata koji su navedeni u ranijem poglavlju ovog dokumenta. Navedeni zakoni i podzakonski akti uređivali su, odnosno uređuju, institucionalni okvir i nadležnost kojima je regulirano privremeno oduzimanje imovine u kaznenim postupcima, odnosno postupanje s imovinom nakon što ona bude pravomoćnom presudom trajno oduzeta te time postaje vlasništvo Republike Hrvatske.

Za upravljanje imovinom oduzetom u kaznenim postupcima u promatranom razdoblju nadležni su bili Državni ured za upravljanje državnom imovinom odnosno Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom u razdoblju od 2011. godine do 13. studenoga 2016. kada je donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 104/16.) osnovano Ministarstvo državne imovine koje je preuzelo poslove ranijeg Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom. U srpnju 2020. godine Ministarstvo državne imovine prestalo je s radom te je poslove iz njegovog djelokruga preuzelo Ministarstvo, sukladno odredbama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“, broj 85/20.).

Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13., 18/16., 89/17., 52/18. i 112/18.) bilo je propisano da Državni ured za upravljanje državnom imovinom upravlja privremeno oduzetom imovinom u vlasništvu okrivljenika protiv kojih se vodi kazneni ili prekršajni postupak ili s njima povezanim osobama, u skladu s podzakonskim aktima i drugim relevantnim propisima. Međutim, citirani zakon nije detaljno propisivao postupanje i eventualnu mogućnost korištenja privremeno oduzetih nekretnina i pokretnina, a čije čuvanje iziskuje velike troškove, već se eventualno upravljanje tim oblicima imovine temeljilo na različitim tumačenjima zakonskih propisa.

Zakonom o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18.) pominje je razrađeno upravljanje privremeno oduzetom imovinom te je propisano da Ministarstvo upravlja imovinom koja je u kaznenom postupku sudskom odlukom privremeno oduzeta okrivljeniku ili

s njim povezanim osobama kao imovinska korist ostvarena kaznenim djelom, odnosno protupravnom radnjom ili kao predmet namijenjen ili uporabljen za počinjenje kaznenog djela, odnosno kao predmet koji je nastao počinjenjem kaznenog djela, a koja je sudskom odlukom predana Ministarstvu na upravljanje te da kad ta imovina pravomoćnom sudskom presudom u kaznenom postupku bude trajno oduzeta, ista postaje vlasništvo Republike Hrvatske kojom upravlja Ministarstvo. Ujedno je propisana i obveza vođenja evidencija o privremeno oduzetoj imovini te je dana mogućnost prodaje privremeno oduzete imovine u slučaju ako je čuvanje privremeno oduzete imovine opasno, ako je trošak čuvanja privremeno oduzete imovine nerazmjeran u odnosu na vrijednost privremeno oduzete imovine ili ako predstoji neposredna opasnost od propadanja ili znatnog gubitka vrijednosti privremeno oduzete imovine, odnosno davanja na uporabu, u najam ili zakup u skladu s namjenom privremeno oduzete imovine čime je otvoren put raspolaganju privremeno oduzetom imovinom prije pravomoćnog okončanja kaznenog postupka što je značajno unaprijedilo sustav upravljanja privremeno oduzetom imovinom.

Temeljem navedenog zakona donesena je Uredba o uvjetima i načinima upravljanja privremeno oduzetom imovinom u kaznenom postupku kojom su propisani uvjeti i načini upravljanja privremeno oduzetom imovinom koja je u kaznenom postupku sudskom odlukom privremeno oduzeta okrivljeniku ili s njim povezanim osobama kao imovinska korist ostvarena kaznenim djelom, odnosno protupravnom radnjom i na kojoj imovini su određene privremene mjere radi osiguranja oduzimanja imovinske koristi i koja je predana na upravljanje Ministarstvu, kao i postupanje s predmetima namijenjenima ili uporabljenima za počinjenje kaznenog djela i s predmetima koji su nastali počinjenjem kaznenog djela koji su sudskom odlukom predani Ministarstvu na upravljanje te su se u praksi počele donositi odluke o prodaji ili davanju na uporabu privremeno oduzete imovine čime je glavnina privremeno oduzetih pokretnina čije čuvanje je iziskivalo velike troškove te je postojao rizik gubitka vrijednosti dok traje sudski postupak predana na uporabu drugim državnim tijelima odnosno prodana, a na koji način je ostvarena ušteda za državni proračun te se čuva vrijednost za okrivljenika, odnosno vlasnika imovine u slučaju vraćanja, odnosno za Republiku Hrvatsku u slučaju da ta imovina pravomoćnom sudskom odlukom bude oduzeta u kaznenom postupku.

Za napomenuti je da Ministarstvo upravlja privremeno oduzetom imovinom nakon ispunjenja dvaju preduvjeta, a to su zaprimanje odluke nadležnog tijela o određivanju privremene mjere osiguranja oduzimanja imovinske koristi ostvarena kaznenim djelom, odnosno protupravnom radnjom, predmeta namijenjenog ili upotrijebljenog za počinjenje kaznenog djela ili predmeta nastalog počinjenjem kaznenog djela kojom se privremeno oduzeta imovina predaje na upravljanje Ministarstvu te preuzimanja u posjed privremeno oduzete imovine (nakon što predlagatelj osiguranja ili tijelo nadležno za provođenje privremene mjere provede privremenu mjeru), stoga Ministarstvo ne može izravno utjecati na broj pokretnina koje su mu predane, nego je Ministarstvo tijelo koje postupa po izvršnim odlukama nadležnog tijela.

Tablica 7: Broj privremeno oduzetih pokretnina koje su prodane putem javnog natječaja odnosno dane na uporabu u razdoblju nakon stupanja na snagu Uredbe

Godina	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Broj prodanih privremeno oduzetih pokretnina	0	4	0	0	0	6
Broj privremeno oduzetih pokretnina danih na uporabu	8	2	1	0	2	11

Izvor: interne evidencije Ministarstva

Također, znatnu prepreku za učinkovito upravljanje privremeno i trajno oduzetom imovinom predstavljao je i nedovoljan broj državnih službenika za rješavanje velikog broja predmeta koji se u Ministarstvu vode te dugotrajnosti kaznenih postupaka. Uredbom o unutarnjem ustrojstvu Ministarstva („Narodne novine“, broj 28/23.) u sklopu Uprave za financije, javnu nabavu i strateško planiranje ustrojen je Sektor za imovinu oduzetu u kaznenim postupcima čime je po prvi put ustrojena značajnija ustrojstvena jedinica koja se bavi isključivo privremeno i trajno oduzetom imovinom oduzetom u kaznenim postupcima. Osnivanjem te ustrojstvene jedinice je značajno unaprijeđeno upravljanje i raspolaganje predmetnom imovinom.

Radi poboljšanja učinkovitosti upravljanja privremeno i trajno oduzetom imovinom u kaznenim postupcima te pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske tijekom 2024. godine pristupilo se izradi novog pravnog okvira koji je 30. prosinca 2023. stupio na snagu donošenjem novog Zakona. Navedenim su zakonom detaljnije propisane nadležnosti u upravljanju pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i postupci koji prethode donošenju odluke o raspolaganju pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te je poboljšan i usklađen zakonodavni okvir za upravljanje privremeno oduzetom imovinom u kaznenim postupcima te za upravljanje i raspolaganje imovinom koja je temeljem pravomoćne sudske presude trajno oduzeta i time postala imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske kojom upravlja Ministarstvo, osim ako upravljanje tom imovinom nije posebnim zakonom povjereno drugom tijelu te ukoliko se ne radi o predmetima koji se ne nalaze u slobodnom prometu odnosno čiji promet je zabranjen ili ograničen čime je otvorena mogućnost za širu primjenu odredbi o privremenom i trajnom oduzimanju imovine.

Temeljem navedenog zakona u donošenju su i dvije uredbe i to Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojom se uređuju postupci koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje su upisane u poslovne knjige Ministarstva te nova Uredba o uvjetima i načinima upravljanja privremeno oduzetom imovinom kojom se propisuju uvjeti i načini upravljanja imovinom koja je u kaznenom postupku odlukom tijela nadležnog po posebnom zakonu privremeno oduzeta okrivljeniku ili s njim povezanim osobama kao imovinska korist ostvarena kaznenim djelom, odnosno protupravnom radnjom, kao predmet namijenjen ili uporabljen za počinjenje kaznenog djela ili kao predmet nastao počinjenjem kaznenog djela i koja je predana na upravljanje Ministarstvu, a primjena kojih će omogućiti učinkovitije, ekonomičnije i transparentnije upravljanje privremeno oduzetom imovinom te pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Vezano za upravljanje i raspolaganje trajno oduzetom imovinom u obliku pokretnina koja je predana Ministarstvu naglašavamo da se i do sada nastojalo istom raspolagati sukladno zakonskim i podzakonskim propisima na način da se u što kraćem roku od preuzimanja donose odluke o davanju na trajno korištenje navedene imovine uzimajući u obzir potrebe državnih tijela te ostalih korisnika državnog proračuna čime se vodi briga o ponovnoj upotrebi imovine oduzete u kaznenim postupcima te ostvarivanju uštede proračunskih sredstava, odnosno da se putem javnih natječaja imovina prodaje, ukoliko za korištenje iste nema iskazanih potreba unutar sustava državne uprave.

Tablica 8: Broj trajno oduzetih pokretnina i rashodovanih pokretnina koje su prodane putem javnog natječaja odnosno dane na trajno korištenje u razdoblju 2016. – 2024.

Godina	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Broj prodanih trajno oduzetih pokretnina	2	0	0	5	38	17	42	35	69
Broj prodanih rashodovanih pokretnina	0	0	0	2	0	3	2	2	6
Broj trajno oduzetih pokretnina danih na korištenje	0	1	0	1	15	5	6	18	28

Izvor: interne evidencije Ministarstva

Ministarstvo upravlja i privremeno oduzetim novčanim sredstvima u domaćoj valuti koja se uplaćuju na posebnu stavku jedinstvenog računa državnog proračuna te na račun otvoren za tu namjenu u kreditnoj instituciji na način da se, ovisno o pravomoćnoj odluci nadležnog tijela, sredstva uplaćuju na jedinstveni račun državnog proračuna i evidentiraju kao prihod državnog proračuna na ime oduzete imovinske koristi, sporednih novčanih kazni i troškova kaznenog postupka, odnosno da se isplaćuju okrivljenicima ili oštećenicima, odnosno osobama koje odredi nadležno tijelo.

Tablica 9: Iznos uplaćenih privremeno oduzetih novčanih sredstava u EUR povjerenih na upravljanje Ministarstvu u razdoblju od 2020. do 2024. godine (iznosi do 31. 12. 2022. konvertirani u EUR po konverzijijskom tečaju 1 EUR= 7,53450 HRK)

Godina	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Iznos uplaćenih privremeno oduzetih novčanih sredstava	2.039.396,58	1.855.875,17	129.161.065,20	2.775.437,47	6.083.623,02

Izvor: interne evidencije Ministarstva

Trajno oduzeta novčana sredstva evidentiraju se prema dostavljenim obavijestima nadležnih tijela, odnosno temeljem provedenih uplata privremeno oduzetih novčanih sredstava koje je provelo Ministarstvo.

Tablica 10: Iznos uplaćenih trajno oduzetih novčanih sredstava na jedinstveni račun državnog proračuna u EUR u razdoblju od 2020. do 2024. godine (iznosi do 31. 12. 2022. konvertirani u EUR po konverzijijskom tečaju 1 EUR= 7,53450 HRK)

Godina	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Iznos uplaćenih trajno oduzetih novčanih sredstava	1.317.650,13	9.580.770,62	2.141.477,41	821.127,85	3.941.514,36

Izvor: interne evidencije Ministarstva

Temeljem pravomoćne sudske presude kojom je nekretnina postala vlasništvo Republike Hrvatske obavještava se Uprava nadležna za upravljanje i raspolaganje nekretninama kojoj se dostavlja relevantna dokumentacija na daljnje postupanje te se ista evidentira sukladno odredbama Pravilnika o evidenciji privremeno i trajno oduzetih predmeta i imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom, a predmetnim nekretninama upravlja se kao nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 11: Broj trajno oduzetih nekretnina u kaznenim postupcima u razdoblju 2016. – 2024.

Godina	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Broj trajno oduzetih nekretnina	0	4	2	0	1	0	3	14	3

Izvor: interne evidencije Ministarstva

U razdoblju od 2016. do 2024. godine ostvaren je vidljiv napredak u području upravljanja privremeno i trajno oduzetom imovinom u kaznenim postupcima te pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Normativni okvir je unaprijeđen, posebno donošenjem novog Zakona kojim su preciznije definirane nadležnosti, uspostavljene jasnije procedure i stvorene pretpostavke za učinkovitije upravljanje ovim kategorijama imovine. Uspostava posebnog sektora unutar Ministarstva dodatno je osnažila institucionalne kapacitete i omogućila sustavniji pristup upravljanju imovinom.

U rujnu 2023. godine Ministarstvo je, s ciljem unaprjeđenja upravljanja imovinom oduzetom u kaznenim postupcima započelo s razvojem programskog rješenja za evidenciju oduzete imovine u kaznenim postupcima u obliku Informacijskog sustava za oduzetu imovinu (u daljnjem tekstu: ISOI), a koje programsko rješenje je pušteno u produkciju u veljači 2024. godine. ISOI je razvijen s ciljem objedinjavanja podataka o privremeno i trajno oduzetim predmetima i imovinskoj koristi ostvarenoj kaznenim djelom, a primarni rezultat je uspostava registra oduzete imovine strukturiranog po statusima i vrstama oduzete imovine koji obuhvaća osam registara, sukladno pravnim propisima Republike Hrvatske. ISOI sadrži podatke o imovini koja je oduzeta i predana Ministarstvu na upravljanje, a podrazumijeva prikupljanje i obradu svih relevantnih podataka vezanih uz postupke u nadležnosti Ministarstva. Uz jednoobrazni unos i pohranu podataka, mogućnost pogrešnog unosa i slučajnih brisanja zapisa je minimalna te je osigurana stalna i jednostavna dostupnost ažuriranih podataka za potrebe generiranja izvještaja i praćenja rokova.

Unatoč postignutom napretku, sustav se suočava s brojnim izazovima. Kod oduzete imovine, posebno je izražen problem dugotrajnih kaznenih postupaka, ograničenih mogućnosti raspolaganja prije pravomoćnosti odluka, kao i operativnih troškova čuvanja i održavanja imovine. U segmentu pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, i dalje su prisutni izazovi vezani uz neujednačene prakse evidentiranja, neoptimalno korištenje resursa i nedovoljnu digitalizaciju procesa.

U nadolazećem razdoblju, donošenjem novih uredbi i operativnih procedura predviđena je uspostava sveobuhvatnog i održivog sustava koji će omogućiti pravovremeno, transparentno i ekonomski učinkovito upravljanje kako oduzetom imovinom tako i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. To podrazumijeva jačanje međuresorne koordinacije, standardizaciju operativnih postupaka, daljnji razvoj i povezivanje digitalnih alata za praćenje i upravljanje imovinom te kontinuirano ulaganje u ljudske i organizacijske kapacitete.

## 4.2 SWOT ANALIZA

Temeljem detaljne analize stanja identificirane su snage, slabosti, prilike i prijetnje u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te su predstavljene u tablici u nastavku.

Tablica 12: SWOT analiza – Upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

SNAGE (S)	SLABOSTI (W)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veličina i opseg portfelja</li> <li>• Raznolikost pojava oblika i teritorijalna rasprostranjenost nekretnina u portfelju</li> <li>• Postojeći regulatorni i institucionalni okvir</li> <li>• Jasna vlasnička prava</li> <li>• Postojeći strateški okvir</li> <li>• Značajan dio portfelja aktiviran za razvojne projekte</li> <li>• Velika potražnja za nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nedostatak stručnih kadrova</li> <li>• Visoki troškovi održavanja</li> <li>• Neusklađenost evidencija o nekretninama sa stvarnim stanjem</li> <li>• Zapuštene i neiskorištene nekretnine velikih površina</li> <li>• Neutvrđena vrijednost portfelja</li> <li>• Nedostatak strateško-projektne pristupa u upravljanju nekretninama</li> </ul>
PRILIKE (O)	PRIJETNJE (T)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Povećanje prihoda državnog proračuna od nefinancijske imovine i smanjenje javnog duga</li> <li>• Poticanje investicija i povećanje investicijskog potencijala države</li> <li>• Nekretnine u funkciji gospodarskog rasta</li> <li>• Revitalizacija <i>brownfield</i> lokacija u državnom vlasništvu</li> <li>• Razvoj i revitalizacija gradova i općina aktivacijom državne imovine</li> <li>• Doprinos imovine ključnim ciljevima Vlade Republike Hrvatske i javnim politikama</li> <li>• Financijska sredstva EU</li> <li>• Strateško-projektne pristup upravljanju nekretninama</li> <li>• Unaprjeđenje suradnje s JLP(R)S</li> <li>• Digitalna transformacija društva</li> <li>• Javno-privatna partnerstva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dugotrajni sudski procesi</li> <li>• Složeni administrativni procesi</li> <li>• Dugotrajnost postupka izmjene i usklađenja prostorno-planske dokumentacije s novom namjenom nekretnine</li> <li>• Neusklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja</li> <li>• Propuštanje prilika za razvojne projekte i rast oportunitetnih troškova</li> <li>• Klimatske promjene – okolišni rizici i katastrofe</li> <li>• Geopolitička nestabilnost</li> <li>• Gospodarski utjecaji: recesija/inflacija</li> <li>• Regulatorne prepreke i složenost zakonskog okvira</li> <li>• Promjene upravljačke politike</li> <li>• Nedostatna financijska sredstva</li> </ul>

### 4.3. OPIS RAZVOJNIH POTREBA I RAZVOJNIH POTENCIJALA

Temeljem analize stanja u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u proteklom devetogodišnjem razdoblju, identificirani su ključni izazovi ovog upravnog područja danas. S naglaskom na ključne izazove te stremeći ostvarenju kvalitativnog i kvantitativnog pomaka identificirane su razvojne potrebe i razvojni potencijali te su u kontekstu razvojnih potreba i potencijala definirana četiri strateška cilja i nekoliko prioritarnih područja. Strateški ciljevi odražavaju prioritete politike utvrđene radi ostvarenja vizije optimiziranog i ekonomičnog portfelja nekretnina i pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske kojim se potiče održivi rast i razvoj, promiče društvena dobrobit i štiti nacionalne interese.

Identificirane su tri ključne razvojne potrebe te su opisno obrazložene u tablicama u nastavku. Također, razrađena je i intervencijska logička matrica u kojoj su sistematizirani ključni izazovi, razvojni potencijali, strateški ciljevi i prioritarna područja.

Tablica 13: Ključna razvojna potreba 1 – Povećanje investicijskog potencijala nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku

<i>Opis razvojne potrebe</i>	<i>Potrebno je povećati investicijski potencijal ubrzanom pripremom i realizacijom projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</i>
Obrazloženje	<p>Stupanjem na snagu Zakona iz prosinca 2023. godine u središte upravljanja stavljene su nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku. Aktivacija neiskorištenih nekretnina u državnom vlasništvu kroz učinkovitu provedbu investicijskih projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku ključna je potpora daljnjem gospodarskom razvoju Republike Hrvatske. Nadalje, sukladno Zakonu, Vlada Republike Hrvatske donijela je u siječnju 2025. godine odluku kojom se 32 nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđuju nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku<sup>3</sup>.</p> <p>Slijedom navedenog, potrebno je učinkovitije pristupiti pripremi i razvoju projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku kao i njihovoj efikasnijoj provedbi. Potrebno je omogućiti bolju pripremu strateških projekata, brže provođenje postupka natječaja i kontinuirani nadzor svih faza provedbe projekata. Također, poseban naglasak je potrebno staviti na projekte urbane regeneracije (tzv. <i>brownfield</i> područja) koji zahtijevaju revitalizaciju kao i na <i>greenfield</i> projekte koji su nužni za održivi razvoj i poticanje zelene gradnje.</p>

<sup>3</sup> Odluka o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/2025.) [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2025\\_01\\_8\\_60.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2025_01_8_60.html)

Tablica 14: Ključna razvojna potreba 2 – Kvalitetnije upravljanje i ubrzanje stavljanja u funkciju neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku

<p><i>Opis razvojne potrebe</i></p>	<p><i>Potrebno je učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku smanjenjem tog dijela portfelja kao i njegovom bržom aktivacijom.</i></p>
<p>Obrazloženje</p>	<p>Portfelj nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske još uvijek karakterizira neoptimalna iskorištenost, mnoge nekretnine su napuštene i nisu usmjerene u korištenje za ispunjenje komercijalne ili javne svrhe. Neoptimalna iskorištenost nekretnina, relativno niska učinkovitost i nezadovoljavajuće upravljanje portfeljem veliki su sustavni problem u posljednjih nekoliko desetljeća. Stupanjem na snagu Zakona krajem 2023. godine omogućena je financijska i funkcionalna decentralizacija poslova upravljanja nekretninama kako bi se brže i učinkovitije rješavali imovinskopravni odnosi na državnim nekretninama u svrhu realizacije infrastrukturnih i razvojnih projekata, a sve u cilju povećanja investicijskog potencijala, realizacije investicijskih projekata i bržeg razvoja gradova i općina. Na taj način povećat će se prihodi od upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (prihodi državnog proračuna, prihodi proračuna JLP(R)S i prihodi trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o.) što će izravno pridonijeti i smanjenju javnog duga i opće fiskalne održivosti. Također, upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske usmjereno je i na ostvarenje javnih, socijalnih i kulturnih interesa, kao i na provedbu stambene politike i demografsku obnovu čime se izravno utječe na sva područja, a posebno ispodprosječno razvijenih područja i ruralnih regija što pridonosi ravnomjernom regionalnom razvoju koji je nezaobilazna sastavnica održivog i trajnog rasta gospodarstva, demografskog oporavka i smanjivanja socijalnih razlika.</p> <p>Zbog svega navedenog, za što učinkovitije upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku potrebno je da nadležna tijela kojima su u skladu sa Zakonom povjereni poslovi upravljanja nekretninama što uspješnije izvršavaju navedene poslove. Također, Ministarstvo će, pored upravljanja dijelom portfelja kojim upravlja temeljem Zakona, provoditi koordinaciju kao i pratiti učinke upravljanja nekretninama.</p>

Tablica 15: Ključna razvojna potreba 3 – Jačanje upravljanja portfeljem pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i pokretninama koje su privremeno oduzete u kaznenim postupcima

<p><i>Opis razvojne potrebe</i></p>	<p><i>Potrebno je ostvariti kvalitetno i brže upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i pokretninama koje su privremeno oduzete u kaznenim postupcima.</i></p>
<p>Obrazloženje</p>	<p>Upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ključan je segment javne uprave, s obzirom na to da pokretne uključuju imovinu različitih namjena i vrijednosti kao što su: vozila, oprema za uredske prostore, tehnička oprema i strojevi, umjetnička djela, plemeniti metali, nakit, satovi.</p> <p>Trenutačno, upravljanje pokretninama je fragmentirano te ne postoji jedinstveni sustav za praćenje pokretnina koji bi obuhvaćao bazu podataka o raspoloživim pokretninama unutar sustava državne uprave te potrebama koje državna tijela imaju za određenim pokretninama. Ministarstvo trenutno raspolaze pokretninama koje su trajno oduzete u kaznenim postupcima te njih prodaje putem javnih natječaja odnosno daje na trajno korištenje drugim tijelima državne uprave.</p> <p>S obzirom na rastuće zahtjeve za učinkovitošću i transparentnošću, sljedećih deset godina nužno je omogućiti optimizaciju postojećih resursa raspodjelom raspoloživih pokretnina koje su u vlasništvu Republike Hrvatske bez obzira na način kako ih je Republika Hrvatska stekla te time smanjiti troškove i maksimalizirati korist od pokretnina.</p> <p>Cilj je, dakle, uspostaviti učinkovit i održiv sustav koji odgovara na sve veće zahtjeve javnih službi i građana, a ključna razvojna potreba u ovom razdoblju odnosi se na uvođenje jedinstvenog sustava za praćenje i upravljanje pokretninama koji će omogućiti brži pristup informacijama o raspoloživosti pokretnina, njihovom stanju, vrijednosti i potrebama tijela državne uprave za pokretninama kako bi se pokretne u vlasništvu Republike Hrvatske koje imaju uporabnu vrijednost maksimalno iskoristile te kako bi se omogućila ponovna društvena upotreba oduzete imovine iz kaznenih postupaka. Uvođenje jedinstvenog sustava za upravljanje pokretninama koji će omogućiti preciznije praćenje raspoloživosti imovine i stanja imovine olakšat će izvještavanje, poboljšati transparentnost i omogućiti brz uvid u podatke kao što su starost, stanje i raspoloživost imovine čime će se produžiti životni vijek pokretnina te povećati iskoristivost, a time će se smanjiti troškovi za nabavu novih pokretnina i održavanje pokretnina. Također, pokretne koje nemaju uporabnu vrijednost ili imaju neznatnu vrijednost odnosno nisu u funkciji potrebno je uništiti, odnosno zbrinuti kod ovlaštenih tijela čime se smanjuju troškovi čuvanja takvih pokretnina te ostvaruje prihod od naknade za zbrinjavanje, ovisno o vrsti pokretnina.</p>

Tablica 16: Intervencijska logička matrica

Ključni izazovi	Razvojni potencijali	Strateški ciljevi	Prioritetna područja
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nedovoljno učinkovita realizacija investicija u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske</li> <li>▪ Nedostatni ljudski potencijali</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unaprijediti model/ transformirati pristup upravljanja nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> <li>▪ Ulagati u ljudske i organizacijske resurse</li> </ul>	<p><b><i>Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unaprjeđenje upravljačkog okvira: razvoj i implementacija strateško-projektne pristupa upravljanju nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Napuštene i neodržavane nekretnine na velikim površinama – nepovoljan utjecaj nekretnina na prostor</li> <li>▪ Kvaliteta života i dobrobit lokalnog stanovništva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Očuvati i unaprijediti investicijski potencijal nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ubrzanje procesa aktivacije nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nepovoljno poslovno i investicijsko okruženje</li> <li>▪ Nedostatna promocija/vidljivost investicijskih projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ U suradnji s drugim resorima (Ministarstvo gospodarstva, Ministarstvo turizma i sporta, Hrvatska agencija za malo gospodarstvo, inovacije i investicije (HAMAG-BICRO) doprinijeti jačanju poticajno-poslovnog i investicijskog okruženja u Republici Hrvatskoj</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Doprinos jačanju poticajnog i održivog poslovno-investicijskog okruženja</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nedostatna integriranost različitih dionika/partnera u procesu upravljanja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Osigurati održivo uključivanje lokalne i šire zajednice u proces razmatranja odluka o razvoju lokacija od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> <li>▪ Očuvati i unaprijediti horizontalnu suradnju s resorima</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jačanje mehanizama za participativno i informirano donošenje odluka</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niska razina iskorištenosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unaprijediti model upravljanja i osigurati bržu aktivaciju neiskorištenih nekretnina</li> <li>▪ Osigurati privlačenje investicija te ravnomjerniji gospodarski i teritorijalni razvoj</li> </ul>	<p><b><i>Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Smanjenje portfelja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske</li> <li>▪ Jačanje mehanizama za aktivaciju nekretnina u provedbi javnih politika i razvojnih projekata</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dugotrajnost rješavanja imovinsko-pravnih odnosa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ubrzati rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Formiranje ponude/portfelja veće dodane vrijednosti za daljnju aktivaciju</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kvalitetan sustav koordinacije i nadzora</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Osigurati koordinaciju upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na nadležna tijela za provedbu decentraliziranog modela upravljanja nekretninama</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jačanje mehanizama za praćenje učinaka od raspolaganja nekretninama</li> </ul>

Tablica 16: Intervencijska logička matrica – nastavak

Ključni izazovi	Razvojni potencijali	Strateški ciljevi	Prioritetna područja
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nepovoljan međudnos nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske na uporabu tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna i poslovnih prostora u zakupu od trećih osoba</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Odgovoriti na potrebe smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna</li> <li>▪ Smanjiti opterećenje državnog proračuna za zakupnine od trećih osoba</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><i>Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u funkciji ispunjenja administrativnih potreba korisnika državnog proračuna</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stvaranje boljih uvjeta za smještaj tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna</li> <li>▪ Racionalnije korištenje proračunskih sredstava</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neadekvatna struktura i kvaliteta/uporabljivost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske za smještaj tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utvrditi, planirati te preispitivati potrebe smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna za obavljanje redovnog poslovanja</li> <li>▪ Osigurati kvalitetan smještaj tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna za redovno poslovanje</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Osiguranje preduvjeta za odlučivanje o najoptimalnijem načinu rješavanja nedostataka poslovnih prostora za osiguravanje redovnog poslovanja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna (objedinjavanje smještaja na većim lokacijama, ulaganje, stjecanje i/ili izgradnja)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nedovoljno iskorišten potencijal pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske</li> <li>▪ Dugotrajni kazneni postupci</li> <li>▪ Ograničene mogućnosti raspolaganja imovinom prije pravomoćnosti odluka</li> <li>▪ Visoki troškovi čuvanja i održavanja imovine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unaprijediti model upravljanja pokretninama</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b><i>Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom</i></b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Osiguranje okruženja za pravodobno upravljanje pokretninama (pravovremena procjena vrijednosti, kategorizacija pokretnina shodno utvrđenom potencijalu, standardizacija operativnih postupaka)</li> <li>▪ Optimizacija troškova čuvanja i održavanja</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neadekvatna struktura i kvaliteta podataka o pokretninama na upravljanju – neujednačene prakse evidentiranja</li> <li>▪ Nedovoljna digitalizacija i nepovezanost alata</li> <li>▪ Nedostatni ljudski potencijal i organizacijski kapaciteti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uspostaviti i unaprijediti jedinstveni centralizirani sustav za praćenje upravljanja pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i praćenje potreba koje tijela državne uprave imaju za određene pokretnine</li> <li>▪ Ulagati u ljudske i organizacijske resurse</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ubrzanje procesa aktivacije pokretnina</li> <li>▪ Unaprjeđenje sustava praćenja podataka – daljnja digitalizacija procesa</li> <li>▪ Povezivanje informacijskih sustava nadležnih tijela</li> <li>▪ Kontinuirano ulaganje u ljudske i organizacijske kapacitete</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nedostatna integriranost različitih dionika/partnera u procesu upravljanja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Očuvati i unaprijediti suradnju s resorima i nadležnim tijelima u kaznenom postupku</li> <li>▪ Jačati mehanizme suradnje i donošenja odluka</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jačanje mehanizama za participativno i informirano donošenje odluka o pokretninama</li> <li>▪ Jačanje međuresorne koordinacije</li> </ul>

## 5. STRATEŠKI CILJEVI

Analizom razvojnih potreba i razvojnih potencijala i u cilju ostvarenja vizije definirani su strateški ciljevi u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kako slijedi:

- **Strateški cilj 1.**

*Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku*

- **Strateški cilj 2.**

*Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku*

- **Strateški cilj 3.**

*Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna*

- **Strateški cilj 4.**

*Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom*

Za svaki strateški cilj definirani su pokazatelji učinka. Također, za svaki strateški cilj definirane su i mjere čija realizacija dovodi do ostvarenja strateškog cilja. Kao dodatna podrška realizaciji navedenih strateških ciljeva definirano je i pet horizontalnih mjera. Strateški ciljevi i pripadajuće im mjere opisani su u nastavku.

Tablica 17: Pregled strateških ciljeva i mjera

STRATEŠKI CILJEVI	MJERE
1. Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	1.1. Uvođenje projektnog pristupa upravljanja nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku
	1.2. Priprema i razvoj projektnih prijedloga
	1.3. Provedba projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku
2. Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	2.1. Koordinacija upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na nadležna tijela za provedbu decentraliziranog modela upravljanja nekretninama
	2.2. Aktivacija neiskorištenih nekretnina
	2.3. Jačanje doprinosa upravljanja nekretninama ostvarenju strateških ciljeva i javnih politika i programa koji donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva
3. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna	3.1. Utvrđivanje potreba za smještajem tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna
	3.2. Ulaganje u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u funkciji ostvarenja administrativnih potreba tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna
	3.3. Stjecanje nekretnina za potrebe smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna
	3.4. Obnova, rekonstrukcija i izgradnja nekretnina za smještaj tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna
4. Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom	4.1. Aktivacija pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske
	4.2. Unaprjeđenje upravljanja privremeno oduzetom imovinom
	4.3. Donošenje i provedba akcijskog plana u području oduzimanja i povrata imovine

Tablica 18: Pregled horizontalnih mjera kao dodatna podrška ispunjenju svih strateških ciljeva

NAZIV MJERE	OPIS MJERE
<i>Jačanje koordinacije s drugim tijelima državne uprave i pravnim osobama kojima je Republika Hrvatska osnivač</i>	Mjera podrazumijeva aktivnosti interinstitucionalne suradnje u svrhu brže aktivacije neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske
<i>Učinkovito upravljanje ljudskim potencijalima</i>	Mjera podrazumijeva provedbu edukacija i stručnog osposobljavanja te provedbu smjernica za organiziranje sustava upravljanja koji može učinkovito pridonijeti organizacijskim i operativnim potrebama
<i>Harmonizacija postojećih propisa i procesa</i>	Mjera pretpostavlja analizu postojećih propisa u području upravljanja državnom imovinom i iniciranje izmjena i dopuna istih te predlaganje novih propisa kao i aktivnosti sudjelovanja u postupku izrade prijedloga novih propisa ili izmjena i dopuna postojećih propisa čiji su stručni nositelji tijela državne uprave
<i>Unaprjeđenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika državne imovine u portfelju Ministarstva</i>	Mjera podrazumijeva uspostavu, vođenje, održavanje i unaprjeđenje interoperabilnog sustava za evidenciju nekretnina (IRN) te praćenje učinaka od raspolaganja nekretninama putem aplikacije URDN. Navedeno doprinosi nacionalnom cilju Republike Hrvatske u pogledu ulaganja u digitalnu infrastrukturu i poticanju uvođenja digitalnih rješenja u interesu građana i hrvatskog gospodarstva čime se daje i doprinos izgradnji digitalne budućnosti Europe
<i>Strateško planiranje u funkciji upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske</i>	Mjera predstavlja kontinuitet višegodišnjih aktivnosti u izradi akata strateškog planiranja i izvještajima o provedbi istih te njihovom doprinosu u provedbi povezanih hijerarhijski nadređenih akata strateškog planiranja. Uključuje izradu nacрта prijedloga dugoročnih i kratkoročnih akata strateškog planiranja u području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te njihovu usklađenost s aktima strateškog planiranja više hijerarhijske razine kao i aktima poput Nacionalnog srednjoročnog fiskalno-strukturnog plana Republike Hrvatske za razdoblje 2025. – 2028.; pripremu sektorskog doprinosa u provedbi Nacionalne razvojne strategije Republike Hrvatske do 2030. godine te praćenje i izvještavanje o provedbi reformske mjere <i>Optimizacija upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu</i> potkomponente Unaprjeđenje upravljanja državnom imovinom iz NPOO

## Strateški cilj 1: Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.) u središte upravljanja stavljene su sve nekretnine od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku. Navedenim Zakonom propisano je da strateški značaj za Republiku Hrvatsku imaju nekretnine od čije se uporabe, korištenja ili raspolaganja može očekivati značajna gospodarska, financijska, razvojna ili društvena korist za Republiku Hrvatsku te nekretnine koje služe za ispunjenje obveza Republike Hrvatske. Vlada Republike Hrvatske donijela je u siječnju 2025. godine Odluku o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/25.). Predmetnom Odlukom se 32 lokacije utvrđuju nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, slijedom njihovog velikog potencijala za aktivaciju i povećanje dobrobiti za širu zajednicu, raznolikosti korištenja lokacija u budućoj namjeni te regionalne distribucije kojom se obuhvaća područje čitave države. Najviše lokacija je u Istarskoj županiji – 8, Zadarskoj – 6, Primorsko-goranskoj – 4, Dubrovačko-neretvanskoj – 3, po dvije nekretnine su u Krapinsko-zagorskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj županiji i Gradu Zagrebu dok je po jedna nekretnina u Brodsko-posavskoj, Sisačko-moslavačkoj i Virovitičko-podravskoj županiji.

Svrha provedbe ovog cilja je pružiti potporu razvojnim ciljevima Republike Hrvatske ubrzanjem procesa aktivacije nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku.

Ispunjenje ovako postavljenog strateškog cilja pratit će se definiranim pokazateljem učinka, a koji je prikazan u tablici u nastavku.

Tablica 19: Strateški cilj 1 – Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku

Pokazatelj učinka	Polazna vrijednost pokazatelja (2024.)	Ciljana vrijednost pokazatelja (2035.)
II.02.14.39 Udio aktiviranih nekretnina u ukupnom broju nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku*	0 %	60 %**

\*Aktivirane nekretnine su nekretnine za koje je realiziran ugovor o raspolaganju, sporazum ili drugi oblik pravnog posla.

\*\* Referentna točka za utvrđivanje udjela je Odluka o nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku („Narodne novine“, broj 8/25.)

Realizacija ovog strateškog cilja postići će se provedbom triju mjera, kako slijedi:

1.1. Uvođenje projektnog pristupa upravljanja nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku

1.2. Priprema i razvoj projektnih prijedloga

1.3. Provedba projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku.

Opis mjera dan je u nastavku teksta te predstavlja daljnju razradu strateškog cilja.

## **Mjera 1.1. Uvođenje projektnog pristupa upravljanja nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku**

Uvođenje projektnog pristupa pretpostavka je za uspješnu pripremu, promociju i u konačnici provedbu projekata na nekretninama od strateškog interesa za Republiku Hrvatsku. Uvođenje projektnog pristupa postavlja se kao jedan od preduvjeta aktivacije nekretnina, a provest će se oformljivanjem projektnih timova za pripremu, razvoj i provedbu projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku. Naime, s obzirom na trenutni obuhvat portfelja nekretnina od strateškog značaja i složenost pojedinačnih projekata, potreban je multidisciplinarni tim iskusnih stručnjaka koji uključuje stručnjake za nekretnine, financijske stručnjake, pravne i ekonomske stručnjake, stručnjake za zoniranje, urbaniste, arhitekte, inženjere i druge relevantne stručnjake, a čime će se dodatno ojačati administrativni kapaciteti za upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku. Oformljivanjem projektnih timova, definirat će se i standardizirani procesi u upravljanju projektima na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, kao i aktivnosti u pripremi, razvoju, promociji i provedbi projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, kako je to predstavljeno opisima mjera u nastavku teksta. Terminski plan pripreme i provedbe projekata u svrhu povećanja investicijskog potencijala nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku predstavljen je u zasebnom poglavlju ove Strategije. Ministarstvo ima ključnu ulogu kao koordinator svih projektnih aktivnosti i relevantnih dionika u svim fazama provedbe projekta.

## **Mjera 1.2. Priprema i razvoj projektnih prijedloga**

Priprema projektnih prijedloga započinje analizom portfelja te rješavanjem svih vlasničkopравnih i drugih pitanja koja prethode raspolaganju nekretninama a koja uključuju: zabranu otuđenja zbog postupaka povrata oduzete (nacionalizirane) imovine, suvlasništvo/zajedničko vlasništvo trećih osoba nad česticama unutar obuhvata investicijskog projekta, aktivne sudske postupke koji mogu utjecati na vlasništvo nad nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, pravo prvokupa općine/grada zbog statusa pojedinačno zaštićenog nepokretnog kulturnog dobra, ograničena prava trećih osoba koja utječu na raspolaganje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i slično. Nadalje, od velike važnosti je i jačanje suradnje s JLP(R)S-ima i horizontalne suradnje s drugim ministarstvima i relevantnim partnerima unutar države za što bolju pripremu projektnih prijedloga.

Mjera podrazumijeva sustavan pristup razvoju pojedinačnih lokacija, izradu analiza i potrebnih studija, izradu koncepta projekta, usklađivanje s prostorno-planskom dokumentacijom i iniciranje potrebnih izmjena, izradu prijedloga proračuna projekata, upravljanje rizicima, provedbu ispitivanja tržišta (engl. Soft Market Testing) te pripremu i objavu javnih natječaja ukoliko se radi o komercijalnim projektima.

U okviru ove mjere potrebno je razviti i plan promocije investicijskih lokacija, privlačenje investitora, povećanje vidljivosti investicijskih projekata te na taj način povećati uspjeh investicijskih inicijativa. Aktivnosti na promociji investicijskih lokacija na upravljanju Ministarstva (aktivnosti informiranja, komunikacije i vidljivosti) pridonose bržoj aktivaciji nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, njihovoj revitalizaciji te jačanju međunarodne prepoznatljivosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Sadržajno aktivnosti će uključivati:

- izradu grafičkih i interaktivnih promotivnih materijala o lokacijama na upravljanju Ministarstva koje predviđaju investicijske mogućnosti te
- međuinstitucionalnu suradnju kako bi se osigurale sve potrebne informacije o investicijskim lokacijama na domaćem i inozemnom tržištu.

Promotivne aktivnosti u funkciji su predstavljanja mogućnosti i prednosti ulaganja u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, povećanja interesa kvalificiranih investitora te privlačenja domaćih i stranih ulaganja u svrhu veće realizacije investicijskih projekata iz portfelja

Ministarstva, odnosno uspješnije provedbe (međunarodnih) javnih natječaja za investicijske lokacije čime će se pridonijeti i boljem međunarodnom pozicioniranju Republike Hrvatske u sferi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Realizacija ove mjere značit će jačanje preduvjeta za uspješnu aktivaciju nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, odnosno jačanje pripreme investicijskih projektnih prijedloga za sudjelovanje na investicijskim skupovima te objavu javnih natječaja.

### **Mjera 1.3. Provedba projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku**

Provedba projekata na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku podrazumijeva pripremu i sklapanje ugovora o raspolaganju nekretninom od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, praćenje provedbe realizacije sklopljenih ugovora i ispunjenja svih ugovornih obveza, pružanje stručne podrške investitorima, koordinaciju svih aktivnosti i dionika potrebnih za konačnu realizaciju projekta na nekretnini od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku te izradu izvješća o realizaciji projekta. Time ova mjera doprinosi ispunjenju pokazatelja učinka u broju aktiviranih nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku koje su u promatranom razdoblju i privedene namjeni.

### **Strateški cilj 2: Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku**

Svrha provedbe ovog cilja je pružiti potporu ukupnim razvojnim ciljevima Republike Hrvatske ubrzanjem procesa aktivacije nekretnina koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku, daljnje smanjenje portfelja te stvaranje preduvjeta za provedbu razvojnih (gospodarskih, kulturnih, socijalnih, demografskih i drugih) projekata, a time i jačanje doprinosa upravljanja nekretninama ostvarenju strateških ciljeva i javnih politika i programa koje donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva.

U okviru ovog cilja nekretnine koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku predstavljaju: neizgrađeno građevinsko zemljište, građevine sa zemljištem za redovitu uporabu te građevine, stanovi i poslovni prostori, planinarski objekti, kamp, neprocijenjeno građevinsko zemljište, rezidencijalni objekti te nekretnine pod posebnim načinom upravljanja.

Ispunjenje ovako postavljenog strateškog cilja pratit će se definiranim pokazateljem učinka koji je prikazan u tablici u nastavku.

**Tablica 20: Strateški cilj 2 – Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku**

<b>Pokazatelji učinka</b>	<b>Polazna vrijednost pokazatelja (2024.).</b>	<b>Ciljana vrijednost pokazatelja (2035.)</b>
II.02.14.40 Udio aktivirane površine nekretnina u ukupnoj raspoloživoj površini nestrategičkog portfelja nekretnina*	5 %**	50 %

\*Aktivirana površina predstavlja površinu koja je realizirana ugovorom o raspolaganju, sporazumom ili drugim oblikom pravnog posla.

\*\*Polaznu vrijednost pokazatelja predstavlja udio aktivirane površine nekretnina od nestrategičkog značaja za Republiku Hrvatsku u jednoj kalendarskoj godini (2024. godini) u odnosu na ukupnu raspoloživu površinu nekretnina od nestrategičkog značaja za Republiku Hrvatsku u toj godini.

Ovako definiran strateški cilj postići će se provedbom sljedećih mjera:

- 2.1. Koordinacija upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na nadležna tijela za provedbu decentraliziranog modela upravljanja nekretninama
- 2.2. Aktivacija neiskorištenih nekretnina
- 2.3. Jačanje doprinosa upravljanja nekretninama ostvarenju strateških ciljeva i javnih politika i programa koji donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva.

Opis mjera dan je u nastavku teksta te predstavlja daljnju razradu strateškog cilja.

### **Mjera 2.1. Koordinacija upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na nadležna tijela za provedbu decentraliziranog modela upravljanja nekretninama**

Novim zakonskim rješenjem omogućeno je kvalitetnije upravljanje imovinom kao i ubrzanje aktivacije neiskorištenih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske funkcionalnom i financijskom decentralizacijom poslova upravljanja nekretninama prema županijama, gradovima sjedišta županija, velikim gradovima s preko 35.000 stanovnika, društvu Državne nekretnine d.o.o. i javnim ustanovama za upravljanje nacionalnim parkovima i parkovima prirode kao nadležnim tijelima koja će uz Ministarstvo upravljati u ime Republike Hrvatske nekretninama u državnom vlasništvu. Decentralizacijom će se omogućiti brže i učinkovitije rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu realizacije infrastrukturnih i razvojnih projekata, a sve u cilju povećanja investicijskog potencijala i realizacije investicijskih projekata.

Cilj ove mjere je koordinacija provedbe sustava upravljanja koju će u skladu s člankom 51. Zakona provoditi Ministarstvo u odnosu na druga nadležna tijela kojima su povjereni poslovi upravljanja nekretninama, a koja, između ostalog, uključuje izradu uputa ministra za postupanje nadležnim tijelima, davanje očitovanja o nadležnosti za postupanje na zahtjev nadležnog tijela u slučaju dvojbe koje je nadležno tijelo dužno postupiti po pojedinom zahtjevu te godišnje izvještavanje nadležnih tijela kojima su povjereni poslovi upravljanja nekretninama o učincima upravljanja nekretninama prema Ministarstvu. Osim navedenog, Ministarstvo će na temelju zaprimljenih izvještaja nadležnih tijela kojima je povjeren upravljanje nekretninama izvještavati Vladu Republike Hrvatske i o učincima upravljanja nekretninama. Zaključno, pratit će se učinkovitost provedbe regulatornog okvira za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno provedba decentraliziranog modela upravljanja nekretninama.

### **Mjera 2.2. Aktivacija neiskorištenih nekretnina**

Cilj je ove mjere daljnje smanjenje portfelja i ubrzanje aktivacije neiskorištenih nekretnina. Smanjenje portfelja provodit će sklapanjem kupoprodajnih ugovora, sporazuma o razvrgnuću suvlasničkih zajednica, izdavanjem tabularnih isprava te darovanjem nekretninama. Aktivacija neiskorištenih nekretnina provodit će se sklapanjem ugovora o zakupu ili najmu nekretnina, osnivanjem prava služnosti i prava građenja te dodjelom nekretnina na uporabu. Intenzivirat će se objava javnih natječaja za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kako bi se ubrzalo smanjenje portfelja i aktivacija ovog dijela portfelja. Radit će se na rješavanju problematike sukcesijske imovine, ali i rješavanju imovinskopravnih odnosa sukladno Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.

Provedba ove mjere doprinijet će učinkovitijem upravljanju državnim resursima, potaknut će se gospodarski rast i razvoj stavljanjem u funkciju zapuštenih i neaktivnih nekretnina, povećat će se prihodi državnog proračuna i smanjiti rashodi za održavanje neiskorištenih nekretnina te se otvara mogućnost uravnoteženog regionalnog razvoja. Mjera ima potencijal da znatno doprinese učinkovitijem i odgovornijem upravljanju državnom imovinom transparentnim upravljanjem, koordinacijom s nadležnim tijelima kojima su povjereni poslovi upravljanja

nekretninama i rješavanjem dugogodišnjih imovinskopravnih prepreka. Osim što može donijeti konkretne ekonomske koristi, ona pozitivno utječe i na društveni i prostorni razvoj države. Obzirom na značaj aktivacije nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i ostvarenje ciljeva javnih politika i programa, u okviru ovog strateškog cilja izdvaja se i detaljno obrazlaže dodatna mjera 2.3. Jačanje doprinosa upravljanja nekretninama ostvarenju strateških ciljeva javnih politika i programa koji donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva.

### **Mjera 2.3. Jačanje doprinosa upravljanja nekretninama ostvarenju strateških ciljeva javnih politika i programa koji donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva**

Ministarstvo je u proteklom razdoblju upravljanjem nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske pridonosilo i ostvarenju strateških ciljeva javnih politika i programa koji donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva kako je to i prikazano u dijelu Analiza stanja ovog dokumenta. S navedenim aktivnostima nastavit će se i u razdoblju provedbe ove Strategije. Naime, Programom Vlade Republike Hrvatske 2024.- 2028. definirani su višegodišnji ciljevi u ključnim područjima javne politike – gospodarstvo i investicije, demografija i stanovanje, skrb o hrvatskim braniteljima i kultura sjećanja, obrazovanje i znanost, digitalna i zelena tranzicija, ravnomjerni regionalni razvoj, javna uprava i učinkovitost institucija, a nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske kao resurs mogu izravno doprinijeti realizaciji svakog od navedenih ciljeva. Cilj je ove mjere povećati u prethodnim razdobljima zabilježen doprinos upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske provedbi javnih politika i programa te projekata koji donose daljnji rast, razvoj i stabilnost gospodarstva i dobrobit za društvo. S tim u svezi, uzimajući u obzir važnost pitanja stambene politike u Programu Vlade Republike Hrvatske 2024. - 2028. u razdoblju provedbe ove Strategije očekuje se praćenje doprinosa stanova i stambenih jedinica u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe stambenog zbrinjavanja određenih kategorija osoba (npr. zaštićeni najomoprincipi), kao i aktivacija praznih stanova i stambenih jedinica za potrebe provedbe Nacionalnog plana stambene politike i s njime povezanih mjera i aktivnosti trogodišnjeg akcijskog plana te provedba Zakona o priuštivom stanovanju („Narodne novine“, broj 45/26.). U tom smislu, naglašava se usklađenost nacionalnih prioriteta upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu s razvojnim smjernicama Europske unije za stanovanje, uzimajući u obzir i Europski plan za cjenovno pristupačno stanovanje (European Affordable Housing Plan) koji je donesen 16. prosinca 2025. Europski plan predstavila je Europska komisija s ciljem potpore državama članicama, regijama i gradovima u povećanju ponude priuštivog i održivog stanovanja te rješavanju stambene krize. Također, ovo mjerom adresirat će se i aktivacija nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, a vezano uz, između ostalog, Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji te stambeno zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata, Zakon o službi u Oružanim snagama Republike Hrvatske, programe deinstitucionalizacije iz nadležnosti Ministarstva rada, mirovinskoga sustava, obitelji i socijalne politike, Operativne programe nacionalnih manjina, Program održivog društvenog i gospodarskog razvoja potpomognutih područja, Razvojni sporazum Slavonija, Baranja i Srijem, Razvojni sporazum Sjeverne Hrvatske, Program razvoja brdsko-planinskih područja i Program održivog društvenog i gospodarskog razvoja potpomognutih područja, Strategiju razvoja održivog turizma do 2030., („Narodne novine“, broj 2/23.), Nacionalni plan za poticanje ulaganja do 2030., („Narodne novine“ broj 153/24.), Nacionalni plan za uključivanje Roma 2021. – 2027. („Narodne novine“, broj 70/21.), Nacionalni plan razvoja zdravstva 2021. – 2027. („Narodne novine“ broj 147/21.), Plan gospodarenja otpadom Republike Hrvatske 2023. – 2028., („Narodne novine“, broj 84/23.), Nacionalni plan razvoja otoka 2021. – 2027. („Narodne novine“, broj 143/21.) i drugo. Istovremeno, veliki broj projekata koji su u nadležnosti JLP(R)S u svom obuhvatu najčešće uključuju i nekretnine koje su u vlasništvu Republike Hrvatske i nužne su za zadovoljenje potreba lokalnog stanovništva i realizaciju projekata koje provode županije, gradovi i općine. Brojni su primjeri darovanih nekretnina u svrhu ostvarenja projekata izgradnje poduzetničke

infrastrukture, projekata koji su od općeg javnog, socijalnog ili kulturnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, građevina socijalne skrbi, groblja, parkirališta, sportskih građevina, građevina za smještaj i zaštitu životinja, muzeja, memorijalnih centara i drugih sličnih građevina kojima se povećava kvaliteta života građana, ostvarenja programa stambenog zbrinjavanja i društveno poticane stanogradnje, programa integracije osoba s invaliditetom u društvo, programa demografske obnove, provođenje planova gospodarenja otpadom te provođenje operativnih programa Vlade Republike Hrvatske za nacionalne manjine. Neiskorištena državna imovina u vlasništvu Republike Hrvatske predstavlja veliki potencijal za revitalizaciju gradova i općina modernizacijom društvene infrastrukture, unaprjeđenjem investicijske klime i poticanjem konkurentnosti gospodarstva te otvaranjem novih radnih mjesta čime se stvaraju daljnji preduvjeti za razvoj lokalnih zajednica i povećanje kvalitete života. Učinkovito upravljanje nekretninama u državnom vlasništvu zahtijeva sinergiju svih razina vlasti, a osobito je važno održavati kontinuiranu suradnju između središnje države i JLP(R)S. Dok središnja država ima formalnu vlasničku i stratešku nadležnost nad nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, JLP(R)S najbolje poznaju stvarne potrebe svojih zajednica, specifičnosti prostora i razvojne prioritete. Upravo stoga, međusobna koordinacija i partnerstvo te daljnje unaprjeđenje suradnje između ovih razina vlasti ključni su za aktivaciju potencijala državnih nekretnina i postizanje razvojnih rezultata. Stavljanjem nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u funkciju na razini lokalnih zajednica stvara se niz izravnih i neizravnih učinaka koji doprinose lokalnom razvoju, poput otvaranja novih javnih sadržaja koji izravno utječu na kvalitetu života stanovništva, revitalizaciju napuštenih područja i zgrada čime se doprinosi prostornom uređenju i sigurnosti i urbanih i ruralnih sredina, jačanje lokalne samoodrživosti i demografskog razvoja. Revitalizacija neiskorištenih nekretnina potencijal je i za doprinos ekološkim izazovima i zelenoj tranziciji.

### **Strateški cilj 3: Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna**

Zakon između ostalog, uređuje i upravljanje i davanje nekretnina na uporabu tijelima državne uprave i drugim korisnicima državnog proračuna Republike Hrvatske. Istovremeno, podaci o izvršenju proračuna ukazuju na povećanje rashoda državnog proračuna za zakupnine od trećih osoba. Preciznije kazano, rashodi državnog proračuna po osnovi zakupnina za građevinske objekte od trećih osoba u 2022. godini iznosili su 29,3 mil eura, u 2023. godini 33,6 mil eura te u 2024. godini 38,9 mil eura.<sup>4,5</sup> Razloga za činjenicu da još uvijek veliki dio subjekata opće države za redovno poslovanje koristi značajne površine poslovnih prostora u zakupu je više: neadekvatnost postojećih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u pogledu kapaciteta (m<sup>2</sup>) i uvjeta (stanja u kojoj se nekretnina nalazi), neuporabljivost dijela portfelja slijedom potresa koji je zadesio Zagreb i širu okolicu Zagreba, uvjeti u prethodnim razdobljima zaključenih ugovora u zakupu i dr.

Izvještaj Državnog ureda za reviziju<sup>6</sup> ukazuje da je u određenim slučajevima prije sklapanja ugovora o zakupu potrebno ocijeniti prednosti uzimanja poslovnog prostora u zakup u odnosu na, primjerice, kupnju te da je potrebno utvrditi raspoložive li Republika Hrvatska viškom poslovnog prostora koji se može, uz adaptaciju, dodijeliti na korištenje državnim institucijama kako bi se ostvarila ušteda odnosno smanjili rashodi u državnom proračunu. Izvještaji državnih

<sup>4</sup> Izvor: Informacijski sustav Državne riznice, MFIN, RH. Navedeni iznosi ne uključuju stavku ulaganja u zakupljene prostore.

<sup>5</sup> Zakupnine za građevinske objekte od trećih osoba uključuju zakupnine građevinskih objekata u vlasništvu privatnog sektora, JLP(R)Si ostalo (neprofitne organizacije, udruge, zadruge, trgovačka društva u vlasništvu Republike Hrvatske i trgovačka društva u vlasništvu JLP(R)S).

<sup>6</sup> [UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE.pdf](#)

ureda za reviziju drugih država ukazuju na povećanje troškova zakupa čak i u vrijeme *lock downa* uslijed pandemije, kao i da ulaganja u zakupljene prostore višestruko premašuju rashode od zakupnina<sup>7</sup>. Međunarodni primjeri dobre prakse ukazuju da je u procjeni potrebe za smještajem odnosno ispunjenja administrativnih potreba, prvenstveno potrebno uspostaviti evidencije (a koje će se na kontinuiranoj osnovi ažurirati) iz kojih će biti vidljivi broj i površina poslovnih prostora kojima upravlja Republika Hrvatska, kao i potrebe državnih institucija za prostorima u kojima će obavljati djelatnost te, slijedom toga, odrediti najprimjereniji način rješavanja nedostataka poslovnih prostora.

Riječ je o području u kojem postoji realna mogućnost da se mjerama kojima se utječe na povećanje broja korisnika poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske utječe na ostvarenje ušteda te na preispitivanje opravdanosti rashoda vezano uz zakup, ali i razmatranje kupnje i izgradnje novih poslovnih prostora, sve uz prioritet racionalnog korištenja.

Evidencija s koliko poslovnih prostora i kolikom površinom poslovnog prostora raspolaže Republika Hrvatska vodit će izradi plana realizacije potreba smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna kojim će se određivati i na godišnjoj osnovi revidirati moguće opcije stavljanja u funkciju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna (ulaganje, odnosno adaptacija postojećih nekretnina, stjecanje nekretnina, objedinjavanje smještaja te obnova, rekonstrukcija i izgradnja novih nekretnina za potrebu smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna). Utvrđivanje najoptimalnijeg načina rješavanja nedostatka poslovnih prostora za osiguranje redovnog poslovanja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna u konačnici će dovesti i do smanjenja rashoda državnog proračuna za zakupnine od trećih osoba kao i daljnjih ulaganja u zakupljene prostore.

Realizacija ovog cilja pratit će se definiranim pokazateljem učinka, kako je predstavljeno u tablici u nastavku.

**Tablica 21: Strateški cilj 3 – Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna**

Pokazatelj učinka	Polazna vrijednost pokazatelja (2024.)	Ciljana vrijednost pokazatelja (2035.)
II.02.14.41 Udio površine poslovnih prostora u privatnom vlasništvu u m <sup>2</sup> koje koriste tijela državne uprave i drugi proračunski korisnici u ukupnoj površini poslovnih prostora u m <sup>2</sup> u korištenju*	23%**	15%

\*Ukupna površina poslovnih prostora koju koriste tijela državne uprave i drugi proračunski korisnici uključuje i ispostave i podružnice korisnika državnog proračuna.

\*\*Iskazani postotak predstavlja omjer zakupa poslovnih prostora u privatnom vlasništvu koje koriste tijela državne uprave i drugi proračunski korisnici (414.587,15 m<sup>2</sup>) u ukupnoj površini poslovnih prostora koje koriste tijela državne uprave i drugi proračunski korisnici (1.830.652,84 m<sup>2</sup>), prema podacima koja su Ministarstvu dostavila tijela državne uprave i drugi proračunski korisnici, a koje Ministarstvo vodi u svojim internim evidencijama.

Ovako postavljen strateški cilj postići će se provedbom slijedećih mjera:

- 3.1. Utvrđivanje potreba za smještajem tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna
- 3.2. Ulaganje u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u funkciji ostvarenja administrativnih potreba tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna
- 3.3. Stjecanje nekretnina za potrebe smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna

<sup>7</sup> Performance Audit Preliminary Review: Leasing of Private Property by Government, NAO, Malta: <https://nao.gov.mt/wp-content/uploads/2024/02/GovLeasingFeb2024b.pdf>

3.4. Obnova, rekonstrukcija i izgradnja nekretnina za potrebe smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna.

Opis mjera i prijedlog pokazatelja rezultata dan je u nastavku teksta te predstavlja daljnju razradu strateškog cilja.

### **Mjera 3.1. Utvrđivanje potreba za smještajem tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna**

Predložena mjera uključivala bi aktivnost vođenja sustavne evidencije s koliko poslovnih prostora i kolikom površinom poslovnog prostora raspolaže Republika Hrvatska te aktivnost utvrđivanja potreba za smještajem tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna. Realizacija ove mjere značiti će izradu i na godišnjoj osnovi ažuriranje popisa kojim se utvrđuju stvarne potrebe za smještajem korisnika državnog proračuna.

### **Mjera 3.2. Ulaganje u nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske u funkciji ostvarenja administrativnih potreba tijela državne uprave i dr. korisnika državnog proračuna**

Predložena mjera uključivala bi aktivnost adaptacije nekretnina te po adaptaciji i dodjele na uporabu obnovljenih nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih korisnika državnog proračuna. Predložena mjera uključivala bi i aktivnost koordinacije rješavanja pitanja adaptacija i održavanja objekata u kojima djelatnost obavljaju i korisnici državnog proračuna i upravna tijela JLP(R)S-a. Opravdanost ulaganja sagledavat će se kroz optimizaciju vrijednosti ulaganja u poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske u kojima je realiziran smještaj tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna te u kojima je uz korisnike tijela državne uprave i druge korisnike državnog proračuna realiziran i smještaj korisnika proračuna JLP(R)S-a.

### **Mjera 3.3. Stjecanje nekretnina za potrebe smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna**

Predložena mjera uključivala bi aktivnost provođenja postupaka sklapanja pravnog posla radi stjecanja prava vlasništva i/ili drugih stvarnih prava na nekretninama te potom i aktivnost dodjele na uporabu nekretnina koje su predmet stjecanja, za potrebe tijela državne uprave ili drugih korisnika državnog proračuna. Stjecanje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske imat će podlogu i u objedinjavanju smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna i/ili proračuna JLP(R)S-a na većim lokacijama.

### **Mjera 3.4. Obnova, rekonstrukcija i izgradnja nekretnina za smještaj tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna**

Predložena mjera uključivala bi aktivnosti kako slijedi: utvrđivanje potreba za obnovom, rekonstrukcijom i izgradnjom novih kapaciteta za dodjelu na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih korisnika državnog proračuna, odnosno objedinjavanje smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna na većim lokacijama. Utvrđivanje potreba za izgradnjom novih nekretnina za smještaj značilo bi i izradu plana izgradnje novih nekretnina za dodjelu na uporabu. Predložena mjera potencijal je i za doprinos ekološkim izazovima i zelenoj tranziciji.

## Strateški cilj 4: Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom

Realizacija ovog strateškog cilja odnosi se na jačanje upravljanja pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo na temelju Zakona ili posebnog propisa kao i pokretine koje su u kaznenom postupku odlukom tijela nadležnog po posebnom zakonu privremeno oduzete okrivljeniku ili s njim povezanim osobama, kao imovinska korist ostvarena kaznenim djelom odnosno protupravnom radnjom ili kao predmet namijenjen ili uporabljen za počinjenje kaznenog djela odnosno kao predmet koji je nastao počinjenjem kaznenog djela, a koja je odlukom tijela nadležnog po posebnim zakonu predana Ministarstvu na upravljanje. Provedba ovog cilja pratit će se definiranim pokazateljem učinka, prema tablici u nastavku. Ovako definiran pokazatelj predstavlja apsolutnu vrijednost zbroja ostvarenog prihoda od tržišnog raspolaganja (prodaja, najam, zakup) i procjene vrijednosti pokretnina danih bez naknade na uporabu, darovanih ili na kojima je prenijeto pravo upravljanja te apsolutnu vrijednost raspolaganja svim drugim oblicima privremeno oduzete imovine. Provedba ovog strateškog cilja koji se odnosi na oduzimanje i povrat imovine u kaznenim postupcima dodatno će se operacionalizirati donošenjem i provedbom Akcijskog plana za područje oduzimanja i povrata imovine, sukladno članku 25. Direktive (EU) 2024/1260 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. travnja 2024. o povratu i oduzimanju imovine (SL L, 2024/1260, 2.5.2024.)

Tablica 22: Strateški cilj 4 – Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom

Pokazatelji učinka	Polazna vrijednost pokazatelja (2024.)	Ciljana vrijednost pokazatelja (2035.)
II.02.14.42 Ukupna ekonomska vrijednost raspolaganja pokretninama i privremeno oduzetom imovinom	4.985.005,87 EUR	7.500.000,00 EUR

Ovaj strateški cilj postići će se provedbom slijedećih mjera:

- 4.1. Aktivacija pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske
- 4.2. Unaprjeđenje upravljanja privremeno oduzetom imovinom.
- 4.3. Donošenje i provedba akcijskog plana u području oduzimanja i povrata imovine.

Opis mjera dan je u nastavku teksta te predstavlja daljnju razradu strateškog cilja.

### Mjera 4.1. Aktivacija pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

U skladu sa Zakonom, Ministarstvo može pokretine dati na uporabu bez naknade tijelima državne uprave ili drugim državnim tijelima korisnicima državnog proračuna odnosno dati na uporabu bez naknade, u najam ili darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ustanovama kojima je osnivač Republika Hrvatska i/ili JLP(R)S, tijelima socijalne skrbi, organizacijama civilnog društva i pravnim osobama koje imaju javne ovlasti, a nisu trgovačka društva u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske te prodati ili dati u najam drugim fizičkim i pravnim osobama. U pogledu načina raspolaganja pokretninama, Zakonom je određeno da se istima može raspolagati javnim natječajem ili neposrednom pogodbom.

Ministarstvo može pokretnine koje nemaju uporabnu vrijednost ili imaju neznatnu vrijednost odnosno nisu u funkciji uništiti odnosno zbrinuti kod ovlaštenih tijela. Ovisno o vrsti i podrijetlu pokretnine, ovlaštena tijela isplaćuju naknadu za zbrinjavanje.

Predložena mjera obuhvatit će aktivnosti kako slijedi: donošenje odluka o prodaji/najmu/zakupu u odnosu na broj pokretnina za koje je donesena odluka o pokretanju postupka prodaje/najma/zakupa, zbrinjavanje pokretnina kod ovlaštenih tijela odnosno donošenje odluka o zbrinjavanju istih, vođenje evidencije o prihodima od upravljanja pokretninama po osnovi prodaje/najma/zakupa, vođenje evidencije o prihodu po osnovi naknade za pokretnine zbrinute kod ovlaštenih tijela.

#### **Mjera 4.2. Unaprjeđenje upravljanja privremeno oduzetom imovinom**

Zakonom koji je stupio na snagu 30. prosinca 2023. i Uredbom o uvjetima i načinima upravljanja privremeno oduzetom imovinom u kaznenom postupku („Narodne novine“, broj 103/18.) su propisani slučajevi u kojima Ministarstvo može donijeti odluku o prodaji privremeno oduzete imovine (ako je čuvanje privremeno oduzete imovine opasno, ako je trošak čuvanja nerazmjernan u odnosu na vrijednost privremeno oduzete imovine, ako postoji neposredna opasnost od propadanja ili znatnog gubitka vrijednosti privremeno oduzete imovine, ako se radi o dionicama kojima se trguje na uređenom tržištu kapitala koje čine manje od 5 % temeljnog kapitala, ako se radi o virtualnim valutama i drugim slučajevima kada je to svrhovito). Ministarstvo može u skladu s namjenom privremeno oduzete imovine donijeti i odluku da se privremeno oduzetu imovinu daje na uporabu, najam ili zakup. Privremeno oduzeta novčana sredstva u eurima uplaćuju se na jedinstveni račun Državnog proračuna, odnosno ako se radi o stranim valutama, na račun Ministarstva otvoren za tu namjenu u kreditnoj instituciji dok se privremeno oduzete vrijednosti u virtualnoj valuti uplaćuju u novčanik za virtualne valute koji je otvorilo Ministarstvo kod registriranog pružatelja usluga virtualne imovine gdje se čuvaju do pravomoćnosti sudske odluke nakon čega se, ovisno o pravomoćnoj sudskoj odluci, ista uplaćuju kao prihod Državnog proračuna ili se isplaćuju okrivljeniku ili drugoj osobi koju odredi nadležno tijelo.

Predložena mjera obuhvatit će aktivnosti kako slijedi: donošenje odluka o prodaji/davanju na uporabu/najmu ili zakupu privremeno oduzetih pokretnina i nekretnina za koje je donesena odluka o predaji na upravljanje Ministarstvu te koje su u posjedu Ministarstva, donošenje odluka o prodaji privremeno oduzetih dionica, poslovnih udjela i virtualnih valuta za koje je donesena odluka o predaji na upravljanje Ministarstvu te koje su u posjedu Ministarstva, vođenje evidencije o vrijednosti oduzetih pokretnina, nekretnina, dionica, poslovnih udjela i virtualnih valuta predanih kupcima, korisnicima, najmoprincipima ili zakupcima, a za koje je donesena odluka o prodaji/davanju na uporabu/ najmu ili zakupu i drugo te pravovremeno evidentiranje privremeno oduzete imovine temeljem zaprimljenih odluka nadležnih tijela i vođenje evidencije o izvršenim transakcijama temeljem dostavljenih naloga nadležnih tijela.

#### **Mjera 4.3. Donošenje i provedba akcijskog plana u području oduzimanja i povrata imovine**

Radi osiguranja sustavne, koordinirane i učinkovite provedbe aktivnosti u području oduzimanja i povrata imovine u kaznenim postupcima, donijet će se i provoditi Akcijski plan u području oduzimanja i povrata imovine, sukladno članku 25. Direktive (EU) 2024/1260 Europskog parlamenta i Vijeća od 24. travnja 2024. o povratu i oduzimanju imovine (SL L, 2024/1260, 2.5.2024.)

Akcijski plan predstavlja tematski i koordinacijski dokument kojim će se, kao rezultat provedbe mjere 4.3. ove Strategije, osigurati jedinstven i usklađen pristup planiranju, provedbi i praćenju

aktivnosti u području identifikacije, privremenog i trajnog oduzimanja, upravljanja i povrata imovine u kaznenim postupcima. Akcijskim planom utvrdit će se prioritete nacionalne politike u području oduzimanja i povrata imovine te ciljevi i mjere za njihovo ostvarivanje, uz definiranje uloga i odgovornosti nadležnih tijela i mehanizama njihove međusobne koordinacije i suradnje. Akcijski plan obuhvatit će osobito procjenu i planiranje potrebnih ljudskih, financijskih i tehničkih resursa, aktivnosti usmjerene na jačanje stručnih kapaciteta i osposobljavanje uključenih službenika, mjere vezane uz korištenje privremeno i trajno oduzete imovine u društvene svrhe, aktivnosti u području međunarodne suradnje, uključujući i suradnju s trećim zemljama te uspostavu mehanizama za redovito praćenje i evaluaciju provedbe i ostvarenih rezultata. Nositelj izrade i koordinacije provedbe Akcijskog plana bit će Ministarstvo, u suradnji sa svim nadležnim tijelima koja sudjeluju u kaznenom postupku. Akcijski plan donosit će se za razdoblje od pet godina te će se redovito ažurirati, pri čemu će služiti kao instrument redovitog preispitivanja i ažuriranja aktivnosti koje se odnose na oduzimanje i povrat imovine u kaznenim postupcima u okviru godišnjih planova upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima se razrađuju ciljevi i mjere postavljeni u ovoj Strategiji.

## **6. DOPRINOS STRATEŠKIH CILJEVA PROVEDBI CILJEVA ODRŽIVOG RAZVOJA UN AGENDE 2030**

Sedamnaest globalnih ciljeva za održivi razvoj (Sustainable Development Goals – SDGs), poznati i kao Globalni ciljevi, univerzalni su ciljevi za koje se očekuje da će ih članice Ujedinjenih naroda koristiti u kreiranju svojih programa i politika.

Agenda 2030 poziva države da razviju praktična i ambiciozna nacionalna rješenja za njezinu ukupnu provedbu. Pritom se također mogu koristiti i postojeći instrumenti poput nacionalnih strategija održivog razvoja. Ističe se da je pretpostavka za održivi razvoj uspostava učinkovite uprave, ulaganje u znanje i istraživanje te da je ulaganje u obrazovanje za održivi razvitak preduvjet za nužne promjene i postizanje ciljeva održivog razvitka. Također se potiče države i na uspostavu redovnog i inkluzivnog procesa pregleda provedbe Agende 2030 na nacionalnoj, ali i lokalnoj razini, a posebno se ukazuje na potrebu uključivanja svih dionika održivog razvoja, od državnih i lokalnih institucija, organizacija civilnog društva, akademske zajednice i privatnog sektora, kao i podrške parlamenta i drugih institucija u tom smislu.

Tablica u nastavku daje pregled ciljeva za održivi razvoj koji se dovode u poveznicu sa domenom upravljanja nekretninama, kao i pripadajućih im podciljeva. Također se daje pregled ključnih izazova u postizanju ciljeva za održivi razvoj te uloge strateških ciljeva definiranih u Strategiji upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske čije ispunjenje će pridonijeti ispunjenju globalnih ciljeva za održivi razvoj na nacionalnom nivou, u okviru nacionalnog pregleda postignuća u provedbi ciljeva održivog razvoja koji izrađuje Vlada Republike Hrvatske temeljem doprinosa svih tijela državne uprave.

Tablica 23: Ciljevi za održivi razvoj (SDGs) i upravljanje državnom imovinom

Ciljevi za održivi razvoj (SDGs) i pripadajući im podciljevi	Ključni izazovi ciljeva za održivi razvoj	Strateški ciljevi Nacrta prijedloga Strategije koji pridonose ispunjenju globalnih ciljeva za održivi razvoj
<p>SDG 8: Promicati kontinuiran, uključiv i održiv gospodarski rast, punu i produktivnu zaposlenost i dostojanstven rad za sve</p> <p>Podcilj 8.4. Progresivno do kraja 2030. unaprijediti globalnu efikasnost resursa u potrošnji i proizvodnji i uložiti napore da se ekonomski rast razdvoji od degradacije prirode i okoliša u skladu s 10-godišnjim okvirom programa koji se odnose na održivu potrošnju i proizvodnju, uz vodeću ulogu razvijenih zemalja.</p>	<p>Uložiti napore da se ekonomski rast razdvoji od degradacije prirode i okoliša</p>	<p>Strateški ciljevi koji se tiču upravljanja nekretninama:</p> <p>Strateški cilj 1, Strateški cilj 2 i Strateški cilj 3.</p> <p>Obrazloženje: Adekvatnim upravljanjem osigurava se optimiziran i ekonomičan portfelj nekretnina koji podupire održivi rast i razvoj, promiče društvenu dobrobit i štiti nacionalne interese.</p>
<p>SDG 9: Izgraditi prilagodljivu infrastrukturu, promovirati uključivu i održivu industrijalizaciju i poticati inovativnost</p> <p>Podcilj 9.4. Unaprijediti infrastrukturu i prilagoditi industrije kako bi postale održive, uz veću efikasnost u korištenju resursa i šire usvajanje čistih i ekološki prihvatljivih tehnologija industrijskih procesa, pri čemu sve zemlje preuzimaju aktivnosti u skladu sa svojim kapacitetima.</p>	<p>Neadekvatni podaci i vođenje evidencije;</p> <p>Otpor na promjene i inovacije</p>	<p>Svi strateški ciljevi</p> <p>Obrazloženje: Adekvatnim upravljanjem osigurava se pravilno održavanje i učinkovito korištenje državne imovine što dalje podržava gospodarski rast i razvoj.</p>
<p>SDG 11: Učiniti gradove i naselja uključivim, sigurnim, prilagodljivim i održivim</p> <p>Podcilj 11.4. Pojačati napore da se zaštiti i očuva svjetska kulturna i prirodna baština.</p>	<p>Nedovoljno ulaganje u održavanje imovine</p>	<p>Svi strateški ciljevi</p> <p>Obrazloženje: Osigurati da gradovi imaju otpornu infrastrukturu, pristup javnim uslugama i dobro održavane javne prostore što doprinosi održivom urbanom razvoju i poboljšava kvalitetu života građana.</p>

Ciljevi za održivi razvoj (SDGs) i pripadajući im podciljevi	Ključni izazovi ciljeva za održivi razvoj	Strateški ciljevi Nacrta prijedloga Strategije koji pridonose ispunjenju globalnih ciljeva za održivi razvoj
<p>SDG 12: Osigurati održive oblike potrošnje i proizvodnje</p> <p>Podcilj 12.2. Postići održivo upravljanje i efikasno korištenje resursa.</p>	<p>Kratkoročni fokus iznad dugoročne održivosti</p>	<p>Svi strateški ciljevi</p> <p>Objašnjenje: Učinkovito upravljanje imovinom osigurava odgovorno korištenje javnih resursa, smanjujući otpad i promičući obrasce održive potrošnje unutar javnog sektora.</p>
<p>SDG 16: Promovirati miroljubiva i uključiva društva za održivi razvoj, osigurati pristup pravdi za sve i izgraditi učinkovite, odgovorne i uključive institucije na svim razinama</p> <p>Podcilj 16.6. Razviti djelotvorne, odgovorne i transparentne institucije na svim razinama.</p> <p>Podcilj 16.7. Osigurati odgovorno, uključivo, participativno i reprezentativno donošenje odluka na svim razinama.</p>	<p>Niska razina kvalitete upravljanja i sustava odgovornosti; Limitirani kapaciteti</p>	<p>Svi strateški ciljevi</p> <p>Objašnjenje: Transparentno i odgovorno upravljanje državnom imovinom ključno je za izgradnju jakih institucija. Ono osigurava učinkovito i pravedno korištenje javnih resursa, smanjujući korupciju i jačajući povjerenje javnosti u državne institucije.</p>
<p>SDG 17: Ojačati načine provedbe te učvrstiti globalno partnerstvo za održivi razvoj</p> <p>Podcilj 17.14. Unaprijediti koherentnost politika za potrebe održivog razvoja.</p> <p>Podcilj 17.17. Podržati i promovirati djelotvorna javna i javno-privatna partnerstva, odnosno partnerstva civilnog društva, građenih na iskustvima i strategijama pronalaska resursa za partnerstva.</p>	<p>Fragmentirani pristupi upravljanju imovinom</p>	<p>Svi strateški ciljevi</p> <p>Objašnjenje: Učinkovito upravljanje državnom imovinom zahtijeva suradnju različitih dionika, uključujući vladu, privatni sektor i civilno društvo. Partnerstva su ključna za upravljački proces koji ima u fokusu poduprijeti održivi razvoj i postizanje ciljeva održivog razvoja.</p>

## 7. PROVEDBENI MEHANIZMI

Za ispunjenje razvojnih potreba i realizaciju postavljenih strateških ciljeva predlažu se provedbeni mehanizmi koji su prikazani u tablici u nastavku.

Tablica 24: Pregled strateških ciljeva i provedbenih mehanizama

Strateški ciljevi	Provedbeni mehanizmi
<p>1. Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ imenovanje projektnih timova za upravljanje projektima na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> <li>✓ definiranje standardiziranih procesa u upravljanju projektima na nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</li> <li>✓ rješavanje svih vlasničkopравnih i drugih pitanja koja prethode raspolaganju nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku (npr. neriješeni postupci po zahtjevima bivših vlasnika za povrat, (su)vlasništvo / zajedničko vlasništvo trećih osoba nad ZK česticama unutar obuhvata projekta, aktivni sudski postupci i dr.)</li> <li>✓ jačanje suradnje s JLP(R)S-ima i horizontalne suradnje s drugim ministarstvima i relevantnim partnerima unutar države</li> <li>✓ razvijanje plana za promociju investicijskih projekata, povećanje vidljivosti i privlačenje investitora</li> <li>✓ razvoj sustava/alata za praćenje provedbe realizacije sklopljenih ugovora</li> </ul>
<p>2. Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ vođenje i unaprjeđenje interoperabilnog sustava za evidenciju nekretnina (IRN)</li> <li>✓ praćenje učinaka raspolaganja nekretninama bez naknade putem postupaka darovanja, davanja na uporabu, osnivanja prava služnosti te osnivanja prava građenja putem aplikacije URDN</li> <li>✓ provedba koordinacije upravljanja nekretninama u odnosu na druga nadležna tijela kojima su povjereni poslovi upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske</li> <li>✓ jačanje koordinacije s drugim tijelima državne uprave u Republici Hrvatskoj ili pravnim osobama kojima je Republika Hrvatska osnivač, a koje upravljaju imovinom Republike Hrvatske prema posebnim propisima</li> <li>✓ ubrzanje rješavanja imovinskopravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske</li> <li>✓ priprema i provedba javnih natječaja za raspolaganje nekretninama</li> <li>✓ uređenje imovinskopravnih odnosa na neprocijenjenom građevinskom zemljištu</li> <li>✓ izvršavanje pripremnih radnji u svrhu utvrđenja mogućnosti za raspolaganje sukcesijskom imovinom</li> </ul>

Strateški ciljevi	Provedbeni mehanizmi
<p>3. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ uspostavljen sustav evidencije o potrebama korisnika državnog proračuna za poslovnim prostornima za obavljanje djelatnosti</li> <li>✓ izrađen plan realizacije smještaja tijela državne uprave i drugih korisnika državnog proračuna kojim će se prvenstveno utvrditi najprimjereniji način rješavanja nedostataka poslovnih prostora</li> <li>✓ izrađen plan ulaganja/rekonstrukcije postojećih kapaciteta</li> <li>✓ izrađen plan izgradnje novih smještajnih kapaciteta za dodjelu na uporabu</li> </ul>
<p>4. Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ uspostava jedinstvenog centraliziranog sustava za praćenje pokretnina u vlasništvu Republike Hrvatske i praćenje potreba koje tijela državne uprave imaju za određene pokretnine, a prvenstveno u pogledu praćenja rezultata procjene i vrednovanja nekretnina, slijedom donesenih uputa i procedura</li> <li>✓ procjena vrijednosti i kategorizacija pokretnina prema potencijalu za daljnje upravljanje davanjem na uporabu, na korištenje ili u najam odnosno na prodaju pokretnina obzirom na njihov potencijal</li> <li>✓ optimizacija postupka privremenog oduzimanja pokretnina, smanjenje troškova upravljanja i očuvanje vrijednosti pokretnina njihovom prodajom ili najmom, odnosno davanjem na uporabu</li> <li>✓ edukacija i jačanje institucionalnih kapaciteta Ministarstva</li> <li>✓ edukacija i jačanje suradnje s drugim tijelima državne uprave i nadležnim tijelima u kaznenom postupku</li> <li>✓ donošenje i revidiranje Akcijskog plana u području oduzimanja i povrata imovine i jačanje koordinacije s ostalim nosiocima izrade strateškog dokumenta</li> </ul>

## 8. INDIKATIVNI FINANCIJSKI OKVIR S PRIKAZOM FINANCIJSKIH PRETPOSTAVKI ZA PROVEDBU STRATEŠKIH CILJEVA

Sukladno Zakonu o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, financijska sredstva za pripremu, izradu i provedbu akta strateškog planiranja osiguravaju se u državnom proračunu na pozicijama proračunskih korisnika koji su određeni kao tijela zadužena za izradu i provedbu akta te prihoda koje ostvaruju druge pravne osobe koje imaju javne ovlasti prema posebnim propisima i iz drugih dostupnih izvora financiranja.

U svrhu provedbe Strategije, osiguranje potrebnih financijskih sredstava za provedbu aktivnosti predviđeno je iz više izvora kako bi se omogućilo ostvarenje strateških ciljeva u području upravljanja državnom imovinom. Financijski okvir za provedbu ove Strategije bit će sadržan u Državnom proračunu Republike Hrvatske, svim izvorima financiranja koji se objedinjuju u državnom proračunu i proračunima koji čine dio proračuna opće države, Programu konkurentnost i kohezija 2021. – 2027. (PKK) te budućem Višegodišnjem financijskom okviru 2028. – 2035. (VFO). Uz nacionalna sredstva i aktivaciju privatnog kapitala primici iz europskih fondova na temelju financijske dodjele u financijskoj perspektivi Europske unije 2028. – 2034. čine dio proračunskog potencijala za financiranje ciljeva ove Strategije. S obzirom na povezanost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s brojnim razvojnim projektima u raznim sektorima, može se raditi o potencijalno visokim sredstvima koja imaju značajan razvojni potencijal za Republiku Hrvatsku. Prihodi od naknada koji pripadaju Republici Hrvatskoj temeljem Zakona o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora sredstva su koja se mogu iskoristiti za provedbu ciljeva Strategije.

Ministarstvo je sredstva za provedbu aktivnosti na ostvarenju strateških ciljeva definiranih ovom Strategijom osiguralo pri izradi Prijedloga državnog proračuna za 2026. godinu i projekcija za 2027. i 2028. godinu u okviru ukupnih limita rashoda Ministarstva za razdoblje 2026.-2028., dok će se sredstva za razdoblje 2029. - 2035. osigurati prilikom izrade prijedloga financijskih planova za navedene godine u okviru ukupnih limita rashoda Ministarstva koji se utvrđuju Odlukom o proračunskom okviru za pojedino trogodišnje razdoblje.

U Državnom proračunu Republike Hrvatske za 2026. godinu i projekcijama za 2027. i 2028. godinu osiguran je ukupan iznos od 45.714.520 eura, od čega 13.834.520 eura u 2026. godini, 6.990.000 eura u 2027. godini i 24.890.000 eura u 2028. godini.

U nastavku je u tablici dan pregled ukupno procijenjenih troškova provedbe strateških ciljeva u sljedećem desetogodišnjem razdoblju.

Tablica 25: Pregled procijenjenih troškova provedbe strateških ciljeva u razdoblju 2026. – 2035.

STRATEŠKI CILJ	PROCIJENJENI TROŠAK PROVEDBE (EUR)
1. Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	14.500.000,00
2. Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	17.000.000,00
3. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna	200.000.000,00
4. Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom	1.700.000,00
<b>UKUPNO</b>	<b>233.200.000,00</b>

Za razdoblje 2026.-2035. planirani su i ukupni prihodi od upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u iznosu od 1.231.800.000,00 eura.

U nastavku slijedi tablica s prikazom planiranih prihoda od upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tablica 26: Prikaz planiranih prihoda od upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u razdoblju 2026. – 2035.

<b>STRATEŠKI CILJ</b>	<b>PROCIJENJENI PRIHODI (EUR)</b>
1. Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	<b>30.000.000,00</b>
2. Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	<b>1.200.000.000,00</b>
3. Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna	/
4. Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom	<b>1.800.000,00</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>1.231.800.000,00</b>

## 9. OPIS PRIMJENE NAČELA PARTNERSTVA

Ministarstvo je nadležno za izradu i koordinaciju provedbe Strategije vodeći računa da ista bude usklađena s Nacionalnom razvojnom strategijom Republike Hrvatske do 2030. godine, a s obzirom da je u okviru Razvojnog smjera 1. Održivo gospodarstvo i društvo, Strateški cilj 3. Učinkovito i djelotvorno pravosuđe, javna uprava i upravljanje državnom imovinom, Prioritetno područje javne politike: Poboljšanje upravljanja državnom imovinom.

Sukladno Zakonu, Ministarstvo u postupke izrade Prijedloga Strategije može uključiti druga ministarstva, tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima. Odlukom o pokretanju postupka izrade Strategije upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035. donesenom u rujnu 2024. godine, Vlada Republike Hrvatske zadužila je Ministarstvo za izradu iste, a ministra da u roku od 15 dana od stupanja Odluke na snagu, imenuje stručnu radnu skupinu za izradu Prijedloga Strategije. Slijedom navedenog, u listopadu 2024. godine donesena je Odluka ministra o osnivanju Radne skupine za izradu Nacrta prijedloga Strategije. Imenovana Radna skupina bila je sastavljena od predstavnika svih ministarstava u Vladi Republike Hrvatske, Ureda predsjednika Vlade, trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., Udruge gradova u Republici Hrvatskoj, Hrvatske zajednice županija, Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama, Saveza samostalnih sindikata Hrvatske, Nezavisnih hrvatskih sindikata, Matice hrvatskih sindikata, Hrvatske udruge poslodavaca. U Radnoj skupini sudjelovalo je 60 članova/članica i zamjenika/zamjenica člana/članica i to na način da je Ministarstvo predstavljalo osam sudionika/sudionica, a ostale institucije predstavljala su po dva sudionika/sudionice. Sektor za strateško planiranje, regulativu i izvještavanje ustrojen u okviru Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama obavljao je poslove koordinacije ukupnih aktivnosti u pogledu procesa izrade Nacrta prijedloga Strategije. Metodologija izrade Strategije bila je participativna, odnosno u njenu izradu bio je uključen širok krug zainteresiranih dionika u cilju postizanja konsenzusa i usklađenosti djelovanja svih dionika u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. U procesu izrade ovog akta strateškog planiranja održano je sveukupno pet sjednica Radne skupine.

Međuresorna suradnja u svjetlu primjene Zakona provodi se koordinacijom upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na druga nadležna tijela kojima su na temelju Zakona povjereni poslovi upravljanja nekretninama i davanjem uputa istim nadležnim tijelima, jačanjem koordinacije s drugim tijelima državne uprave u Republici Hrvatskoj ili pravnim osobama kojima je Republika Hrvatska osnivač, a koje upravljaju imovinom Republike Hrvatske prema posebnim propisima.

U prilog partnerstvu i primjeni načela partnerstva govori i činjenica da su u brojnim aktima strateškog planiranja drugih nadležnih tijela, sadržane poveznice s djelokrugom Ministarstva koje mogu biti temelj za još užu, učinkovitiju i bržu suradnju u svrhu brže aktivacije državnih nekretnina u funkciji daljnjeg rasta, razvoja i stabilnosti.

Ranije je u lipnju 2024. godine od Ministarstva zaštite okoliša i zelene tranzicije ishođeno mišljenje o potrebi provedbe strateške procjene utjecaja na okoliš prema zakonu kojim se uređuje zaštita okoliša prema kojem za Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2026. – 2035. nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

## 10. OPIS OKVIRA ZA PRAĆENJE I VREDNOVANJE

Proces praćenja provedbe i učinaka te vrednovanje Strategije reguliran je Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, Pravilnikom o provedbi postupka vrednovanja akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave („Narodne novine“, broj 44/23.) i Zakonom. Sukladno Zakonu, Ministarstvo izrađuje Prijedlog Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i dostavlja ga Vladi Republike Hrvatske radi donošenja do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu. Također, Ministarstvo podnosi Vladi Republike Hrvatske radi donošenja i Prijedlog izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu. U postupke izrade Prijedloga godišnjeg plana i Prijedloga Izvješća o provedbi Godišnjeg plana Ministarstvo može uključiti ministarstva, druga tijela državne uprave i pravne osobe s javnim ovlastima.

Sukladno odredbama Pravilnika o provedbi postupka vrednovanja akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, Strategija kao dugoročni akt strateškog planiranja i akt od nacionalnog značaja, podliježe postupku vrednovanja tijekom izrade (prethodno vrednovanje), tijekom provedbe (srednjoročno vrednovanje) i nakon provedbe (naknadno vrednovanje). Prethodno vrednovanje ocjenjuje i uspoređuje usklađenost izrade nacrtu prijedloga Strategije s načelima i metodologijom sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem. U 2024. godini provodio se postupak jednostavne javne nabave pozivom gospodarskih subjekata na dostavu ponuda, a provedba prethodnog vrednovanja započela je u travnju 2025. godine. Odabrani tim vanjskih stručnjaka (tim za vrednovanje) održao je u svibnju 2025. godine prvo od triju predviđenih izlaganja Odboru za vrednovanje. Prvo izlaganje sadržavalo je početno izvješće s početnim nalazima, obrazloženjem metodologije prikupljanja i analize podataka, pitanjima za vrednovanje i planom rada tima za vrednovanje. Drugo izlaganje održalo se u prvoj polovini srpnja 2025. godine i sadržavalo je izvješće o napretku u prikupljanju i analizi podataka te privremenim zaključcima provedbe postupka vrednovanja. Treće izlaganje sadržavalo je nacrt izvješća o provedbi postupka prethodnog vrednovanja, sa zaključcima i preporukama, a koje je izrađeno u skladu s Prilogom 1. Pravilnika o provedbi postupka vrednovanja akata strateškog planiranja od nacionalnog značaja i od značaja za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Izvješće o provedbi postupka prethodnog vrednovanja usvojeno je na sjednici Odbora za vrednovanje u studenom 2025. godine. Ministarstvo je na svojim mrežnim stranicama objavilo izvješće o provedbi postupka prethodnog vrednovanja te je sugestije i zaključke provedenog prethodnog vrednovanja razmotrilo i ugradilo u Nacrt prijedloga Strategije prethodno provedbi savjetovanja sa zainteresiranom javnosti.

Srednjoročno vrednovanje ocjenjuje i uspoređuje stupanj ostvarenosti ciljeva, pokazatelja ishoda ili učinaka relevantnosti i opravdanosti troškova tijekom razdoblja provedbe Strategije, a očekuje se provesti u drugoj polovini 2031. godine. Naknadno vrednovanje koje će se provesti u drugom polugodištu 2036. godine ocijenit će uspješnost ostvarenja ciljeva, pokazatelja učinka, učinkovitost, djelotvornost i ukupni učinak provedbe Strategije. Vrednovanje Strategije je neovisna ocjena procesa izrade, provedbe i postignutih razvojnih učinaka i rezultata po isteku njezine provedbe, a kriteriji vrednovanja su okvir koji je osnova za donošenje neovisne usporedbe i ocjene tijekom provedbe svakog pojedinog postupka vrednovanja. Za praćenje provedbe Strategije bit će nadležna Služba za strateško planiranje i EU projekte, u okviru Sektora za strateško planiranje, EU projekte, regulativu i izvještavanje, u Upravi za upravljanje i raspolaganje nekretninama.



# PRILOG 1

OSNOVNA OBILJEŽA UPRAVLJANJA  
NEKRETNINAMA U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU U  
ODABRANIM DRŽAVAMA

Tablica: Pregled prakse odabranih država Europske unije

	AUSTRIJA	NORVEŠKA	IRSKA	ITALIJA	GRČKA
<b>TEMELJ STRATEGIJE</b>	Strateški ciljevi Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H (BIG) iz 2020. godine	Statsbyggova strategija za 2021. – 2025. godinu	Statement of Strategy za 2021. – 2024. godinu	Industrijski strateški plan za 2022. – 2026. godinu	Trogodišnji strateški plan za 2022. – 2024. godinu
<b>CILJEVI STRATEGIJE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eliminiranje fosilnih goriva</li> <li>- Izgradnja solarnih panela</li> <li>- Smanjenje CO<sub>2</sub> emisija</li> <li>- Energetski efikasna gradnja</li> <li>- Korištenje ekoloških materijala prilikom izgradnje</li> <li>- Stvaranje cirkularne ekonomije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Društva u državnom vlasništvu imaju prikladne prostore u skladu sa svrhom poslovanja</li> <li>- Upravljanje državnom imovinom je održivo, učinkovito te osigurava dugovječnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naši klijenti</li> <li>- Održivost</li> <li>- Klimatske akcije</li> <li>- Ljudi i procesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Upravljanje, racionalizacija, poboljšanje, učinkovitost i regeneracija</li> <li>- Razvoj novih modela usluga</li> <li>- Optimalno korištenje podataka o nekretninama</li> <li>- Jačanje unutarnje strukture i pojednostavljenje procesa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stvaranje i očuvanje vrijednosti</li> <li>- Identifikacija potencijalnih rizika</li> <li>- Provođenje studija izvodljivosti</li> <li>- Procjena vrijednosti i evidentiranje nekretnina</li> <li>- Segmentacija portfelja</li> <li>- Istraživanje mogućnosti za rast vrijednosti nekretnina</li> </ul>
<b>PRIMJERI POKAZATELJA SPOMENUTIH U STRATEGIJI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Postotak prostora u najmu</li> <li>- Kvadratura prostora za najam (po kategorijama)</li> <li>- % električnih vozila u floti</li> <li>- Kvadratura „zelenih krovova”</li> <li>- Broj dana treninga zaposlenika</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pokazatelji nisu dio strategije već se vode kroz druge dokumente poput godišnjih izvješća</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pokazatelji nisu dio strategije već se vode kroz druge dokumente poput godišnjih izvješća</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijednost provedenih aktivnosti</li> <li>- Vrijednost ušteda na pasivnim najmovima</li> <li>- Smanjenje emisije CO<sub>2</sub> plinova</li> <li>- Uštede generirane kao rezultat učinka plana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Povrat na imovinu (ROA)</li> <li>- Povrat na investicijsku imovinu</li> <li>- EBITDA marža</li> <li>- Ukupna vrijednost imovine</li> <li>- Stopa rasta prihoda</li> <li>- Indeks zadovoljstva korisnika</li> </ul>

Izvor: javno dostupni podaci odabranih država Europske unije, sadržani u dokumentu „Policy Note Izvještaj kao podloga pripreme Strategije upravljanja državnom imovinom“ koji je isporučen Ministarstvu od strane KPMG-a u okviru projekta „Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 2“ („State-owned property management optimization programme - Phase 2“) kojeg financira Europska unija u okviru Instrumenta tehničke potpore (Technical Support Instrument - TSI).

Tablica: Sažeti pregled koncepta učinkovitog upravljanja nekretninama i pokretninama u odabranim državama

SASTAVNICE KONCEPTA	KLJUČNE ZNAČAJKE	REFERENCA
ORGANIZACIJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uspostava projektnih / PMO timova</li> <li>• Jačanje internih kapaciteta stručnjacima iz relevantnih područja (eng. „subject matter experts”)</li> <li>• Prilagodba unutarnjeg ustrojstva strateškim ciljevima upravljanja</li> </ul>	Grčka Norveška
OKVIR UPRAVLJANJA I PROCESI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prilagodba te gdje je moguće pojednostavljenje procesa kako bi se optimizirao proces upravljanja nekretninama i pokretninama</li> <li>• Definiranje dugoročnih općih ciljeva (često usklađenih s Environmental, Social i Governance (ESG)) i posebnih ciljeva / strateških smjerova</li> </ul>	Grčka Irska
POKAZATELJI I PRAĆENJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiranje standardiziranih setova pokazatelja poslovanja i uspješnosti koji uključuju operativne i financijske pokazatelje</li> <li>• Digitalizirano praćenje i izvještavanje pokazatelja</li> <li>• Transparentno i javno dostupno izvještavanje</li> <li>• Usklađenost s drugim nacionalnim strateškim i planskim dokumentima (npr. NPOO, srednjoročni fiskalni planovi i sl.)</li> </ul>	Austrija Irska Norveška
IT PODRŠKA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Upravljanje pokretninama i nekretninama podržano je IT alatima i aplikacijama, npr.</li> <li>• Sustav za upravljanje imovinom /nekretninama (PMS = property management system)</li> <li>• Sustav za upravljanje dokumentima (DMS = document management system)</li> <li>• Registar imovine i pokazatelja</li> <li>• E-aukcije</li> </ul>	Češka Italija Norveška

*Izvor:* javno dostupni podaci odabranih država Europske unije, sadržani u dokumentu „Policy Note Izvještaj kao podloga pripreme Strategije upravljanja državnom imovinom“ koji je isporučen Ministarstvu od strane KPMG-a u okviru projekta „Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 2“ („State-owned property management optimization programme – Phase 2“) koji financira Europska unija u okviru Instrumenta tehničke potpore (TSI).

Tablica: Pregled specifičnosti koncepta i okvira upravljanja nekretninama i pokretninama u odabranim državama

ORGANIZACIJA	
<b>GRČKA</b>	<p><b><u>Uspostava dediceranih i samostalnih jedinica</u></b>                      Grčki model upravljanja državnom imovinom i nekretninama uvelike je definiran nacionalnim strateškim smjerom smanjenja državnog duga i restrukturiranja u dediceranim timovima i samostalnim jedinicama.                      Tim za strateške projekte uključuje stručnjake iz različitih područja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 10 projektnih menadžera</li> <li>✓ 7 pravnih savjetnika</li> <li>✓ 7 tehničkih specijalista (inženjera)</li> <li>✓ 9 članova tima za izvještavanje, praćenje i administrativne zadatke</li> <li>✓ Stručnjaci formiraju projektne timove</li> <li>✓ Financiranje kroz projektne proračune</li> </ul>
<b>NORVEŠKA</b>	<p><b><u>Prilagođeno unutarnje ustrojstvo</u></b>                      Norveški Statsbygg upravlja nekretninama u Norveškoj i inozemstvu, strateškim i građevinskim projektima, razvojem za strategiju i upravljanjem državnim nekretninama i pokretninama kao i savjetodavnim funkcijama. Jedinica je funkcionalno podijeljena za unaprijeđenje upravljanja.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prosječno upravljanje je sa 100 projekata u svakom trenu</li> <li>✓ Temeljem ciljeva kreirane su funkcionalne jedinice, a uključuju i zasebnu jedinicu za financije i korporativno upravljanje zaduženu za strategiju</li> <li>✓ Ustrojena je zasebna jedinica za digitalizaciju i razvoj čiji je zadatak održavanje ICT infrastrukture, upravljanje platformama i specifičnim aplikacijama za upravljanje nekretninama, registrima i arhivom.</li> </ul>
OKVIR UPRAVLJANJA I PROCESI	
<b>GRČKA</b>	<p><b><u>Okvir strategije i procesa proizlazi iz zakonskog okvira</u></b>                      Grčki Growth Fund – GF je kroz zakon za strategiju predvidio interni pravilnik koji definira pripremu Strateškog plana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Vlasnici kroz Ministarstvo financija i fiskalne ciljeve pripremaju strateške smjernice i ciljeve</li> <li>✓ Strateški plan donosi se centralizirano za portfelj radi maksimizacije vrijednosti i stvaranja investicijske strategije</li> <li>✓ Strateškim srednjoročnim planom definiraju se:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- poslovni planovi</li> <li>- pokazatelji poslovanja</li> </ul> </li> <li>✓ Prilagođeni su zakoni radi bržeg i efikasnijeg provođenja procesa vezanih uz prodaju i komercijalizaciju državnih nekretnina.</li> </ul>
<b>IRSKA</b>	<p><b><u>Definiran proces postavljanja strategije i relevantnih trogodišnjih i operativnih planova</u></b>                      Irska državna agencija za javnu upravu, uključujući imovinu (OPW = Office of public works) je tijelo utemeljeno zakonima za strategiju koji datiraju iz 1954. i 1996. Priprema i izdaje 3-godišnju izjavu o strategiji (Statement of Strategy) koja definira viziju, misiju, primjenu i vrijednosti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Strategija upravljanja državnom imovinom je glavni dokument i polazišna točka za detaljnu operacionalizaciju</li> <li>✓ Razrada mjera, akcija i potrebnih resursa kroz 3-godišnje poslovne planove</li> <li>✓ Definiranje prioritetnih mjera i akcija, njihovog redoslijeda te najboljih vremenskih rokova za uvođenje novih inicijativa</li> <li>✓ Dodatno, poslovni planovi definiraju ciljeve i ključne pokazatelje za uspješno mjerenje učinka i postignuća</li> <li>✓ Kontinuirano praćenje postavljenih ciljeva i ključnih pokazatelja kroz operativne jednogodišnje planove</li> </ul>

## POKAZATELJI I PRAĆENJE

<b>AUSTRIJA</b>	<p><b><u>Dostupnost informacija o projektima</u></b>  Austrijsko društvo Bundesimmobilien Gesellschaft (BIG) u vlasništvu Republike Austrije upravlja s više od 2.000 nekretnina ukupne vrijednosti oko 18 milijardi dolara. Usmjereno je na izgradnju i upravljanje školama, sveučilištima i nekretninama posebne namjene. Na internetskim stranicama dostupan je pregled svih započetih projekata izgradnje i obnove nekretnina u nadležnosti zajedno s informacijama o arhitektima koji provode projekt, kvartala početka i završetka izgradnje i ukupne vrijednosti investicije uz opis što motivira projekt s detaljnom razradom projekta po fazama.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Internetska stranica daje sve tražene informacije o projektima, zajedno s natječajnom dokumentacijom</li> <li>✓ Moguća pretraga po županijama, kategorijama nekretnina, izgradnja/obnova i završetak/u tijeku</li> <li>✓ Povećava se efikasnost upravljanja nekretninama te se navode jasni razlozi za projekte obnove ili izgradnje</li> <li>✓ Državne institucije plaćaju cijene najma u skladu s tržišnim razinama što potiče racionalizaciju prilikom odabira traženog prostora</li> </ul>
<b>IRSKA</b>	<p><b><u>Jasno i detaljno izvještavanje na razini godine</u></b>  Irska državna agencija za javnu upravu, uključujući imovinu (OPW = Office of public works) objavljuje godišnja izvješća za strategiju vezana uz strateške ciljeve i podciljeve postavljene u trogodišnjoj strategiji (Statement of Strategy), kao i usklađenost s misijom i vizijom agencije.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Javno dostupno godišnje izvješće, usklađenost s vizijom, misijom agencije</li> <li>✓ Generalna statistika vezana uz rad agencije, broj zaposlenika, trošak po programu, energetska potrošnja po tipu imovine</li> <li>✓ Infografski pregled istaknutih ključnih pokazatelja za prethodnu godinu</li> <li>✓ Detaljan popis i informacije o provedenim, započetim i planiranim projektima vezanim uz strateški cilj</li> <li>✓ Pregled započetog i provedenog održavanja državne imovine</li> </ul>
<b>NORVEŠKA</b>	<p><b><u>Dostupnost ključnih pokazatelja</u></b>  Norveški nacionalni statistički institut Statistisk sentralbyrå prikuplja, obrađuje i objavljuje za strategiju službene statistike vezane uz gospodarstvo, stanovništvo i društvo. U objavama su kompletni i ažurni podaci o upravljanju državnom imovinom.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Statistički podaci o državnim nekretninama javno su dostupni na internetskim stranicama</li> <li>✓ Redovno ažuriranje i objavljivanje podataka u statističkoj bazi</li> <li>✓ Mogućnost odabira brojnih tablica, po županijama/općinama, ekonomski i načinu korištenja državnih nekretnina</li> <li>✓ Prikaz i filtriranje po ključnim pokazateljima, godini, funkciji, regije i s mogućnošću višestrukog odabira</li> <li>✓ Prilagođavanje odabrane tablice – mijenjanje pogleda, zbrajanje, mijenjanje redoslijeda</li> <li>✓ Dostupnost podataka i tablica u različitom formatu</li> </ul>
<b>IT PODRŠKA</b>	
<b>ČEŠKA</b>	<p><b><u>Registar državnih nekretnina/pokretnina</u></b>  CRAB (Centralni registar državnih nekretnina) interni je informacijski sustav u nadležnosti Ureda za zastupanje države u imovinskopravnim poslovima s ciljem pregleda nekretnina u vlasništvu te korištenju države. Za svaku nekretninu institucija koja ju koristi samostalno upisuje podatke o broju zaposlenika, trošku najma, trošku električne energije. Omogućena je usporedbu troška najma i povezanih troškova s drugim nekretninama diljem države te sugerira traženje novog prostora ili pregovore s dobavljačima u slučaju bilo kakvih diskrepancija u odnosu na referentnu vrijednost.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Registar omogućava efikasnije i preglednije upravljanje državnim nekretninama</li> <li>✓ Praćenjem troškova, institucijama se sugeriraju pregovori oko cijena postojećih usluga ili traženje potpuno novog dobavljača s ciljem niže cijene</li> <li>✓ U slučaju prevelikog prostora, institucije se sele u manje prostore da bi se uskladile s referentnom vrijednošću metara kvadratnih po zaposlenom</li> <li>✓ Samostalnim upisom podataka u registar institucije postaju pravno odgovorne za točnost i istinitost podataka</li> </ul>

## IT PODRŠKA

<b>ITALIJA</b>	<p><b><u>Registar nekretnina te geolokacijske informacije podržane Business Intelligence (BI) alatima</u></b></p> <p>Talijanska agencija za upravljanje državnim nekretninama Agenzia del Demanio ima razrađen i javno dostupan internetski alat koji omogućava građanima i drugim zainteresiranim strankama ažurni pregled državnih nekretnina, tekućih projekata i preuzimanje svih podataka o državnim nekretninama.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Uspostava cjelovitog i ažuriranog registra nekretnina i nekretninskih projekata</li> <li>✓ Redovito ažuriranje i održavanje registra s točnim informacijama</li> <li>✓ Pregled lokacija državnih nekretnina, uključujući pripadajuću adresu i sliku</li> <li>✓ Korištenje BI alata i geolokacijskog prikaza upravljanja imovinom</li> <li>✓ Prikaz i filtriranje prema različitim kriterijima: status projekta, tip, namjena</li> <li>✓ Javno dostupno i jednostavno za korištenje</li> <li>✓ Mogućnost skidanja svih podataka korištenih u BI alatu</li> </ul>
<b>NORVEŠKA</b>	<p><b><u>Jednostavan i javno dostupan pregled korištenja državnih nekretnina te ostvarenih ušteda</u></b></p> <p>Norveška agencija za upravljanje državnim nekretninama u Norveškoj i inozemstvu Statsbygg razvila je internetski alat koji za strategiju pruža detaljan uvid u upravljanje državnim nekretninama u vlasništvu i u najmu. Alat je javno dostupan na službenim stranicama agencije te omogućuje korisnicima koji su u najmu od države da dostave podatke za izvještajnu godinu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Internetski alat koji pruža uvid u upravljanje državnim nekretninama u vlasništvu i najmu</li> <li>✓ Preciznost i ažurnost podataka dostavljenih od strane Ministarstva i društava u najmu</li> <li>✓ Mogućnost filtriranja po županijama, općinama, društvu, vrsti društva</li> <li>✓ Pregled ključnih pokazatelja: površine, vrijednosti imovine, trošak po kategoriji</li> <li>✓ Prikaz promjene u količini korištenog prostora te uštede po društvu</li> <li>✓ Javno dostupno, jednostavno korištenje kroz BI alat</li> </ul>

*Izvor:* javno dostupni podaci odabranih država Europske unije, sadržani u dokumentu „Policy Note Izvještaj kao podloga pripreme Strategije upravljanja državnom imovinom“ koji je isporučen Ministarstvu od strane KPMG-a u okviru projekta „Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 2“ („State-owned property management optimization programme – Phase 2“) koji financira Europska unija u okviru Instrumenta tehničke potpore (TSI).

**Tablica: Pregled usporedne analize godišnjih izvještaja – međunarodne prakse**

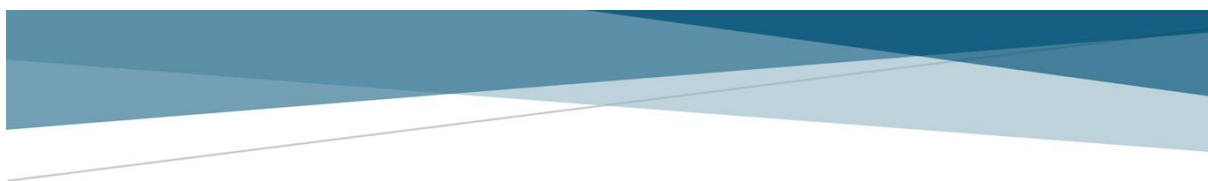
	AUSTRIJA	ESTONIJA	SLOVENIJA	IRSKA
<b>SAŽETI PRIKAZ / INFOGRAFIKA</b>	✓	✓	✓	✓
<b>FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI</b>	✓	✓	✓	
<b>DETALJAN OPIS PROJEKATA</b>	✓	✓		✓
<b>PROCJENA RIZIKA</b>	✓	✓	✓	
<b>GEOGRAFSKI PRIKAZ IMOVINE</b>	✓	✓		
<b>UKUPAN PORTFELJ IMOVINE</b>	✓	✓	✓	
<b>PROGNOZE ZA BUDUĆNOST</b>	✓	✓	✓	

*Izvor:* javno dostupni podaci odabranih država Europske unije, sadržani u dokumentu „Policy Note Izvještaj kao podloga pripreme Strategije upravljanja državnom imovinom“ koji je isporučen Ministarstvu od strane KPMG-a u okviru projekta „Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 2“ („State-owned property management optimization programme – Phase 2“) koji financira Europska unija u okviru Instrumenta tehničke potpore (TSI).

Tablica: Pregled ključnih pokazatelja vezanih uz upravljanje državnom imovinom/nekretninama u odabranim državama

	AUSTRIJA	ČEŠKA	IRSKA	NORVEŠKA	GRČKA
<b>KLJUČNI POKAZATELJI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukupan broj nekretnina u vlasništvu (po kategorijama)</li> <li>• Kvadratura prostora u najmu po kategorijama</li> <li>• Kvadratura prostora u najmu po županijama</li> <li>• Ukupan prihod od najma               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trošak održavanja nekretnina (po m<sup>2</sup>)</li> <li>• Troškovi izgradnje nekretnina (po m<sup>2</sup>)</li> <li>• Povrat na imovinu (ROA)</li> </ul> </li> <li>• Povrat na kapital (ROE)               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Povrat na uposleni kapital</li> <li>• EBITDA</li> <li>• Neto dug</li> </ul> </li> <li>• Fer vrijednost imovine               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omjer vrijednosti kredita i nekretnine</li> </ul> </li> <li>• Neto novčani tok od poslovnih aktivnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Broj nekretnina</li> <li>• Broj prodanih nekretnina</li> <li>• Broj javnih objava</li> <li>• Broj uspješno riješenih sudskih postupaka</li> <li>• Neto prihod</li> <li>• Neto površina nekretnine u m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Postotak slobodnih nekretnina</li> </ul> </li> <li>• Prihod od najamnine po m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Troškovi održavanja po m<sup>2</sup> ili po zaposlenom</li> <li>• Troškovi električne energije po m<sup>2</sup></li> <li>• Trošak vode po m<sup>2</sup></li> <li>• Troškovi osiguranja po m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Ukupni troškovi po zaposlenom               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukupni prihod/ukupni troškovi</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Broj prostora u najmu</li> <li>• Broj zgrada u kojima su prostori u najmu</li> <li>• Broj zgrada u vlasništvu               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukupna kvadratura ureda po zaposleniku</li> </ul> </li> <li>• Broj prodanih nekretnina</li> <li>• Broj kupljenih nekretnina               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trošak nekretnina po zaposleniku</li> <li>• Trošak po poslovnom prostoru</li> <li>• Trošak po metru kvadratnom</li> <li>• Trošak održavanja po m<sup>2</sup></li> <li>• Postotak popunjenosti zgrade</li> <li>• Trošak električne energije po zaposleniku</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Broj projekata u fazi gradnje               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Postotak građevinskih projekata koji su završeni na vrijeme</li> <li>• Potrošnja energije po m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Zadovoljstvo korisnika               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Postotak smanjenja troška najma</li> <li>• Operativni trošak po m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Kvadratura (m<sup>2</sup>) po zaposleniku</li> <li>• Ukupan trošak završenih aktivnosti               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potrošnja energije po kWh/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• Energetska ocjena</li> <li>• Vrijednost imovine u državnom vlasništvu ili najmu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukupna imovina u m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukupna kvadratura po zgradi/nekretnini</li> </ul> </li> <li>• Ukupan broj nekretnina u državnom vlasništvu</li> <li>• Vrijednost imovine</li> <li>• Povrat na imovinu (ROA)</li> <li>• Povrat na investicijsku imovinu</li> <li>• EBITDA marža               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ukupna vrijednost imovine</li> </ul> </li> <li>• Stopa rasta prihoda               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indeks zadovoljstva korisnika</li> <li>• Indeks zadovoljstva zaposlenika</li> </ul> </li> <li>• Indeks digitalne transformacije               <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indeks raznolikosti i uključivosti</li> </ul> </li> </ul>

Izvor: javno dostupni podaci odabranih država Europske unije, sadržani u dokumentu „Policy Note Izvještaj kao podloga pripreme Strategije upravljanja državnom imovinom“ koji je isporučen Ministarstvu od strane KPMG-a u okviru projekta „Program optimizacije upravljanja državnim nekretninama – faza 2“ („State-owned property management optimization programme – Phase 2“) koji financira Europska unija u okviru Instrumenta tehničke potpore (TSI).



## PRILOG 2

SAŽETAK STRATEŠKIH CILJEVA I POKAZATEJA  
UČINKA

STRATEŠKI CILJEVI	POKAZATELJI UČINKA	POLAZNA VRIJEDNOST POKAZATELJA (2024.)	CILJANA VRIJEDNOST POKAZATELJA (2035.)
1. UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA OD STRATEŠKOG ZNAČAJA ZA REPUBLIKU HRVATSKU	II.02.14.39 UDIO AKTIVIRANIH NEKRETNINA U UKUPNOM BROJU NEKRETNINA OD STRATEŠKOG ZNAČAJA ZA REPUBLIKU HRVATSKU	0 %	60 %
2. UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA KOJE NISU OD STRATEŠKOG ZNAČAJA ZA REPUBLIKU HRVATSKU	II.02.14.40 UDIO AKTIVIRANE POVRŠINE NEKRETNINA U UKUPNOJ RASPOLOŽIVOJ POVRŠINI NESTRATEŠKOG PORTFELJA NEKRETNINA	5 %	50 %
3. UČINKOVITO UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE ZA ISPUNJENJE ADMINISTRATIVNIH POTREBA KORISNIKA DRŽAVNOG PRORAČUNA	II.02.14.41 UDIO POVRŠINE POSLOVNIH PROSTORA U PRIVATNOM VLASNIŠTVU U M <sup>2</sup> KOJE KORISTE TIJELA DRŽAVNE UPRAVE I DRUGI PRORAČUNSKI KORISNICI U UKUPNOJ POVRŠINI POSLOVNIH PROSTORA U M <sup>2</sup> U KORIŠTENJU	23 %	15 %
4. UČINKOVITO UPRAVLJANJE POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE I PRIVREMENO ODUZETOM IMOVINOM	II.02.14.42 UKUPNA EKONOMSKA VRIJEDNOST RASPOLAGANJA POKRETNINAMA I PRIVREMENO ODUZETOM IMOVINOM	4.985.005,87 EUR	7.500.000,00 EUR



## PRILOG 3

TABLIČNI PRIKAZ STRATEGIJE UPRAVLJANJA  
NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU  
REPUBLIKE HRVATSKE ZA RAZDOBLJE 2026. – 2035.

Prilog: Tablični prikaz sektorske strategije

NOSITELJ IZRADE AKTA:	MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE (MINISTARSTVO)	NAZIV AKTA:	STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE ZA RAZDOBLJE 2026.-2035.				ROK VAŽENJA AKTA:	2026.-2035.				
Razvojni smjer NRS-a 2030.	RS 1. Održivo gospodarstvo i društvo											
Popis strateških ciljeva												
Redni broj strateškog cilja	Naziv cilja sektorske/ višesektorske strategije	Pokazatelj učinka	Početna vrijednost pokazatelja učinka	Ciljna vrijednost pokazatelja učinka	Tijelo nadležno za provedbu strateškog cilja	Naziv strateškog projekta od nacionalnog značaja	Ukupna procijenjena vrijednost provedbe strateškog projekta od nacionalnog značaja	Nositelj provedbe strateškog projekta od nacionalnog značaja	Doprinos zelenoj tranziciji (DA/NE)	Doprinos digitalnoj transformaciji (DA/NE)	SDG	
1	Učinkovito upravljanje nekretninama od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	II.02.14.39 Udio aktiviranih nekretnina u ukupnom broju nekretnina od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	0%	60%	MINISTARSTVO	n/p	n/p	n/p	DA	DA	SDG 8 SDG 9 SDG 11 SDG 12 SDG 16 SDG 17	
2	Učinkovito upravljanje nekretninama koje nisu od strateškog značaja za Republiku Hrvatsku	II.02.14.40 Udio aktivirane površine nekretnina u ukupnoj raspoloživoj površini nestrategičkog portfelja nekretnina	5%	50%	MINISTARSTVO	n/p	n/p	n/p	DA	DA	SDG 8 SDG 9 SDG 11 SDG 12 SDG 16 SDG 17	
3	Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za ispunjenje administrativnih potreba korisnika državnog proračuna	II.02.14.41 Udio površine poslovnih prostora u privatnom vlasništvu u m <sup>2</sup> koje koriste tijela državne uprave i drugi proračunski korisnici u ukupnoj površini poslovnih prostora u m <sup>2</sup> u korištenju	23%	15%	MINISTARSTVO	n/p	n/p	n/p	DA	DA	SDG 8 SDG 9 SDG 11 SDG 12 SDG 16 SDG 17	
4	Učinkovito upravljanje pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i privremeno oduzetom imovinom	II.02.14.42 Ukupna ekonomska vrijednost raspolaganja pokretninama i privremeno oduzetom imovinom	4.985.005,87 EUR	7.500.000,00 EUR	MINISTARSTVO	n/p	n/p	n/p	NE	DA	SDG 9 SDG 11 SDG 12 SDG 16 SDG 17	



# PRILOG 4

## SAŽETAK IZVJEŠĆA O PROVEDENOM POSTUPKU PRETHODNOG VREDNOVANJA

## SAŽETAK IZVJEŠĆA O PROVEDENOM POSTUPKU PRETHODNOG VREDNOVANJA

Postupak prethodnog vrednovanja (vrednovanja tijekom izrade) Strategije proveden je u razdoblju od travnja do studenoga 2025. godine. Metodologija korištena za vrednovanje definirana je, usklađena i primijenjena u skladu sa zakonodavnim okvirom sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske i relevantnim aktima. Tijekom vrednovanja korišteni su propisani kriteriji za vrednovanje: Važnost (relevantnost); Usklađenost (koherentnost); Učinkovitost (efikasnost); Djelotvornost (efektivnost, opravdanost); Učinak; Održivost.

Zaključno na provedeni postupak prethodnog vrednovanja Strategije, u nastavku se nalaze **najvažniji zaključci i pouke postupka vrednovanja (eng. *lessons learned*)** doneseni u odnosu na primijenjene kriterije vrednovanja, a na temelju provedene analize podataka, nalaza vrednovanja te odgovora na pitanja za vrednovanje:

- **Usklađenost sa sustavom strateškog planiranja i upravljanja razvojem:**
  - Primjenom pravila i smjernica sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem osigurana je usklađenost sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske te načelima sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem.
  - Primjenom pravila i smjernica strateškog planiranja, čvrste i jasne intervencijske logike i logičke povezanosti te uspostavom i provedbom učinkovitog okvira za praćenje i vrednovanje, može se očekivati ostvarenje strateških ciljeva i realizacija mjera Strategije, postizanja očekivanih učinaka s planiranim resursima te nastanak planiranih promjena u području upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pozitivne posljedice provedbe Strategije.
  
- **Usklađenost s načelima sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem:**
  - **Načelo točnosti i cjelovitosti** - Za pripremu i izradu Strategije korišteni su pouzdani, provjerljivi i usporedivi podaci na temelju provedene analize stanja. Strategija je usklađena s relevantnim aktima strateškog planiranja, uključujući Nacionalnu razvojnu strategiju do 2030. godine, a intervencijska logika je jasna i opravdana (vizija i strateški ciljevi proizašli su iz identificiranih razvojnih potreba i potencijala, na način da strateški ciljevi Strategije adresiraju razvojne potrebe i potencijale korisnika).
  - **Načelo učinkovitosti i djelotvornosti** – Za strateške ciljeve su definirani pokazatelji učinka koji optimalno adresiraju strateške ciljeve i reflektiraju učinke koje se želi postići Strategijom. S obzirom da pokazatelji učinka za strateške ciljeve ovog akta nisu odabrani iz biblioteke pokazatelja, isti su dostavljeni Koordinacijskom tijelu kao prijedlog za dopunu biblioteke pokazatelja. Očekivani učinci su razumljivi, procjenjivi i mjerljivi, a planira ih se postići uz optimalne troškove, uz prihvatljiv omjer troškova i koristi te veću društvenu i ekonomsku vrijednost odnosno optimalnu vrijednost za novac.
  - **Načelo odgovornosti i usmjerenosti na rezultat** – Strategija je izrađena u skladu s člankom 53. Zakona, a s čime su osigurani odgovarajući uvjeti, resursi i politička podrška za izradu i provedbu Strategije te za postizanje željenih učinaka koji proizlaze iz ovog zakonodavnog okvira.

- **Načelo održivosti** – Strategija je izrađena u skladu s člankom 53. Zakona i uzimajući u obzir iskustva iz prethodnih procesa strateškog planiranja. Strateški ciljevi su se definirali sa svrhom dugoročne održivosti i dugoročnog učinka za područje upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.
  - **Načelo partnerstva** – Ministarstvo je u izradi Strategije osiguralo načelo partnerstva, odnosno da glavni dionici, odnosno državna tijela, poput ministarstava, državnih institucija, sindikata, gradova, županija i udruga, stručnjaci u području analize upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu te stručna i opća javnost, u izradi Strategije kroz sastanke, konzultacije, radionice i savjetovanja sudjeluju participativno i partnerski. Participativni i partnerski pristup planira se osigurati i u provedbi Strategije, na način da će glavni dionici biti uključeni u procese tijekom provedbe Strategije.
  - **Načelo transparentnosti** – U Strategiji su jasno obrazloženi relevantni problemi i izazovi koji se nastoje riješiti, kroz identificirane ključne izazove te razvojne potrebe. Strateški ciljevi su jasno definirani i mjerljivi uporabom pokazatelja učinka, s jasno definiranim odgovornostima za provedbu i postizanje učinaka. Informacije o izradi Strategije su javne, a Strategija i popratna dokumentacija će biti javno objavljene, kao i izvješća o vrednovanju te Izvješća o provedbi.
- **Usklađenost s kriterijima prethodnog vrednovanja:**
    - **Važnost (relevantnost)** – Strateški ciljevi Strategije definirani su u skladu s razvojnim potencijalima i razvojnim potrebama u području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, opravdani su u odnosu na razvojne potrebe te postoji opravdanje za provedbu Strategije u odnosu na prvotno utvrđene razvojne potencijale i potrebe korisnika.
    - **Usklađenost (koherentnost)** – Strategija je usklađena s postojećim strateškim i planskim dokumentima te podržava provedbu javnih politika na nacionalnoj i lokalnoj razini.
    - **Učinkovitost (efikasnost)** – Pri izradi Strategije vodilo se računa o ostvarenju željenog rezultata s minimalnim troškovima, odnosno o postizanju najboljeg rezultata za danu razinu resursa, čime se osigurava učinkovitost (efikasnost) Strategije. Postoji visoka vjerojatnost postizanja strateških ciljeva i očekivanih učinaka provedbe Strategije te nastanak planiranih promjena u okolini i stanju korisnika javnih politika u području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i šire, odnosno pozitivne posljedice provedbe Strategije.
    - **Djelotvornost (efektivnost, opravdanost)** – Može se očekivati ostvarivanje utvrđenih strateških ciljeva i provedbe Strategije te postizanje najboljih učinaka u odnosu na raspoložive resurse.
    - **Učinak** – Osiguravajući primjenu intervencijske logike te pravila i smjernica sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem, usklađenosti sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske te načelima sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem u izradi i provedbi Strategije, mogu se očekivati pozitivne dugoročne promjene i krajnji utjecaj provedbe Strategije.
    - **Održivost** – Pri izradi Strategije vodilo se računa da učinci Strategije traju nakon što ona završi te da rezultati Strategije budu trajni. Također, osiguravajući primjenu intervencijske logike te pravila i smjernica sustava strateškog

planiranja i upravljanja razvojem, usklađenosti sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske te načelima sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem u izradi i provedbi Strategije, može se očekivati stvarna korist provedbe Strategije i visoka vjerojatnost nastavka trajanja pozitivnih učinaka nakon provedbe Strategije. Međutim, krajnji utjecaj, učinak i održivost Strategije utvrdit će nakon završetka provedbe (2036. godine).

Na temelju nalaza iz provedenog postupka prethodnog vrednovanja, u nastavku se prikazuju **najvažnije preporuke** za daljnje unaprjeđenje Strategije radi poboljšanja kvalitete njenog sadržaja i relevantnosti.

Prema odredbama zakonodavnog okvira temeljem kojeg se izrađuje Strategija, potrebno je osigurati razradu relevantnih mjera za provedbu strateških ciljeva u za to predviđenom Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama, jasno i logički povezanih sa strateškim ciljevima u skladu s utvrđenim razvojnim potrebama u području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Također, za potrebe učinkovitog praćenja provedbe mjera, potrebno je za utvrđene mjere definirati pokazatelje rezultata kojima će se omogućiti praćenje uspješnosti u provedbi mjera, u skladu s odgovornostima i nadležnostima za provedbu mjera te planiranim resursima i rokovima izvršenja.

Preporučuje se osiguravanje načela partnerstva i u provedbi Strategije, odnosno da glavni dionici i zainteresirana javnost u provedbi Strategije kroz sastanke, konzultacije, radionice i savjetovanja sudjeluju participativno i partnerski, kao jedan od preduvjeta za uspješno ostvarenje strateških ciljeva i realizaciju mjera Strategije, postizanje očekivanih rezultata i učinaka s planiranim resursima, a samim time i nastanak planiranih promjena u području upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i pozitivnih posljedica provedbe Strategije.

Uz to, važno je i uspostavljanje učinkovitog, redovitog i učestalog sustava prikupljanja relevantnih podataka i praćenja ostvarenja vrijednosti pokazatelja uspješnosti, osiguravanje linije zaduženja i odgovornosti za prikupljanje podataka i vrijednosti ostvarenja pokazatelja, resursnih i vremenskih kapaciteta za prikupljanje podataka, praćenje i izvještavanje o pokazateljima te uspostavljanje linije/sustava izvještavanja koji će omogućiti izravnu komunikaciju između izvršitelja mjera i osoba zaduženih za praćenje podataka o izvršenju. Pozitivan doprinos provedbi Strategije može pružiti i osiguravanje koordinacije i zajedničkog angažmana svih dionika za veću učinkovitost, bolje rezultate uz manje troškove i smanjenje dupliciranja aktivnosti, uz obvezno vođenje računa o rokovima i postupcima praćenja i izvještavanja o provedbi Strategije. Korisno može biti i angažiranje potrebnih kadrova i jačanje kapaciteta za pomoć u provedbi aktivnosti, u slučaju susretanja s nedostatnim kapacitetima za provedbu i praćenje odnosno izvještavanje o Strategiji.

Kvaliteti i uključivosti može doprinijeti i provođenje analize podataka koja bi obuhvatila provjeru primjene horizontalnih načela, a što može biti korisno za buduće programsko razdoblje, za strateško planiranje, ali i za druge aktivnosti, kao i označavanje aktivnosti u mjerama koje će doprinijeti provedbi horizontalnih načela (minimalno: jednakost spolova, nediskriminacija, održivi razvoj), kako bi se isto moglo pratiti i po potrebi unaprjeđivati.

U samoj provedbi dugoročnu korist može imati i osiguravanje kontinuiteta u provedbi mjera i dobre suradnje na projektima, ali i kapitalizacija kvalitetne suradnje u svrhu razvoja i provedbe novih mjera/projekata te uključenje svih provoditelja mjera koji doprinose realizaciji ciljeva u

sustav praćenja provedbe i izvještavanja. Jednako tako, učinkovitosti može doprinijeti i razmatranje mogućnosti olakšavanja koordinacije velikog broja dionika uključenih u izvještavanje o provedbi Strategije, kroz primjenu centraliziranog i/ili informatičkog rješenja koje bi uključivalo parametre zadane strateškim dokumentom i zakonodavnim okvirom. U konačnici, važno je praćenje i primjena najnovijih/aktualnih smjernica i okvira sustava strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske u izradi Strategije, ali i u njejoj provedbi, kao i u daljnjim procesima strateškog planiranja.