

Snježana Frković

zamjenica Glavnog državnog odvjetnika RH

RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU DRŽAVE – NOVI PROPISI

UVOD

Republika Hrvatska iznimno je bogat vlasnik i suvlasnik ogromnog fonda nekretnina svih vrsta – neizgrađenog građevinskog zemljišta, turističkog zemljišta, zgrada sa zemljištem, poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta te stanova i poslovnih prostora. Država je i vlasnik željezničke infrastrukture, javnog vodnog dobra te javnih cesta, ali su te nekretnine u statusu javnog dobra i neotuđive.

Međutim, raspolaganje i upravljanje tim nekretninama nije unificirano, raspršeno je i ne provodi se na jednom mjestu, niti to čini jedno tijelo. Također, nekretninama se ne raspolaže temeljem jednog zakona kako općeg propisa nego cijelog niza zakona i podzakonskih akata – kao posebnih propisa za pojedine vrste nekretnina.

Primjerice, raspolaganje šumama i šumskim zemljištem provodi se temeljem Zakona o šumama (Narodne novine, broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/08 i 129/08), poljoprivrednim zemljištem temeljem Zakona o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, broj 39/13), cestama i zemljištem u cestovnom pojasu na temelju Zakona o cestama (Narodne novine, broj 84/11), zemljištem uz obalu rijeka temeljem Zakona o vodama (Narodne novine, broj 153/09) itd.. Posebnim propisima je, dakle, određeno upravljanje i raspolaganje pojedinom vrstom nekretnina, tako da to čine posebno osnovana tijela ili pravne osobe (npr. šumama upravljaju Hrvatske šume d.o.o.).

Veliki broj propisa u praksi komplicira donošenje vlasničkih odluka, osobito kad propisi nisu povezani i međusobno usklađeni (npr. raspolaganje zemljištem u statusu šume koje se pretvara u građevinsko).

Pravilo je da stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo, ako zakonom nije što drugo određeno, sukladno odredbi članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj 91/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 90/10 – u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu) koji kao opći propis uređuje stvarna prava, te slične odredbe čl. 8. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 150/11).

Država je vlasništvo na nekretninama stjecala na četiri inače moguća načina stjecanja prava vlasništva: na temelju pravnog posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem – sukcesijom bivše države SFRJ i na temelju zakona.

U slučaju stjecanja prava vlasništva temeljem zakona vlasništvo je stečeno trenutkom stupanja na snagu zakona koji to propisuje ako su ispunjene sve pretpostavke određene tim zakonom pa je po ovoj osnovi država stekla najveći broj nekretnina temeljem velikog broja zakona.

- **Propisi na temelju kojih je država stekla pravo vlasništva nekretnina**

Radi se, dakle o stjecanju na temelju samog zakona ogromnog broja nekretnina od osamostaljenja Republike Hrvatske te uspostave novog pravnog sustava i o velikom broju propisa od 1990. godine do 2011. godine. Navodimo najvažnije:

- ZID Zakona o šumama (NN 41/90) – stjecanje na dan 16. listopada 1990.,
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 34/91) – stjecanje na dan 24. srpnja 1991.,
- Uredba o preuzimanju sredstava JNA i SSNO na teritoriju RH u vlasništvo Republike Hrvatske (NN 52/91),
- Uredba o preuzimanju sredstava bivše SFRJ u vlasništvo RH (NN 68/91),
- Uredba o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH (NN 40/92),
- Uredba o upravljanju nacionalnim parkovima (NN 71/92, 100/93, 102/93, 108/93),
- Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH (NN 29/94),
- Zakon o privatizaciji (NN, 21/96, 71/97 i 73/00),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 90/10),
- Zakon o pretvorbi društvenih poduzeća (NN 19/91, 83/92, 84/92, 94/93, 2/94, 9/95, 21/96 i 118/99),
- Zakon o željeznicama (NN 123/03 i 30/04),
- Zakon o vodama (NN 107/95 i 150/05),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (NN 145/10),
- Ostali zakoni.

Na temelju Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o šumama koji je stupio na snagu u listopadu 1990. godine sve šume i šumsko zemljište koji su bili u društvenom vlasništvu postali su vlasništvo Republike Hrvatske, a isto se dogodilo i sa cjelokupnim poljoprivrednim zemljištem koje je 1991. godine, kad je stupio na snagu Zakon o poljoprivrednom zemljištu bilo u društvenom vlasništvu.

Važno je podsjetiti i da je na dan stupanja na snagu biv. Zakona o upravljanju državnom imovinom iz 2011. godine dana 1. travnja 2011. Republika Hrvatska postala vlasnik nekretnina koje su bile dotadašnje vlasništvo biv. Hrvatskog fonda za privatizaciju.

Zbog različitog načina stjecanja prava vlasništva na nekretninama, osobito na temelju zakona (za koje nije potreban upis u zemljišnu knjigu kao pretpostavka stjecanja) te velikog opsega i broja nekretnina, kao i znatnog broja propisa koji uređuju pojedinu vrstu nekretnina te nezakonitih raspolaganja tim nekretninama od strane trećih osoba,

do danas se nije uspjelo ustrojiti jedinstvenu evidenciju nekretnina u vlasništvu države ni centralnu bazu podataka. Sada se to pokušava kroz stvaranje središnjeg registra države imovine koji će biti cjelovita evidencija i svih nekretnina u vlasništvu države.

NOVI PROPISI KOJI UREĐUJU RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE DRŽAVNOM IMOVINOM

Država pokušava i namjerava potpuno promijeniti i modernizirati raspolaganje i upravljanje državnom imovinom, pa u okviru toga i nekretninama, što je jasno pokazala donošenjem cijelog niza novih propisa, a uskoro se očekuje i novi zakon o šumama.

Najprije je donijeta Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, a onda i istoimeni zakon i niz podzakonskih propisa (uredbi) koji uređuju raspolaganje nekretninama, te zakon koji posebno uređuje strateške investicije, te u vezi s tim i raspolaganje nekretninama. Ti su propisi zamijenili propise koji su donijeti pred samo tri godine, osim Zakona o strateškim investicijama koji je po svom konceptu novina u hrvatskom pravnom sustavu.

Ovako intenzivna zakonodavna aktivnost očito ima za cilj efikasnije upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, transparentnost upravljanja (da bude otvoreno javnosti), uklanjanje zapreka investiranju te privlačenje ulaganja, racionalnije korištenje nekretnina i druge imovine, bolje iskorištavanje te sređivanje stanja i evidentiranje sve imovine u vlasništvu države.

Konačno je, dakle, i to po prvi put, donijeta Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske od 2013. do 2017. godine (Narodne novine, broj 76/13) kao važan nacionalni dokument koji definira srednjoročne ciljeve. Strategija definira četiri prioriteta, pa tako i utvrđivanje cjelovitog obuhvata nekretnina u vlasništvu države uz sređivanje stanja te formiranje središnjeg registra imovine.

Zanimljiv je cilj koji određuje Strategija da se, osim registra imovine kao centralne evidencije formira u budućnosti lako i besplatno dostupno informatičko prostranstvo na kojem će se objavljivati svi propisi te sve transakcije s imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i u vlasništvu lokalne samouprave. Plan je vrlo ambiciozan i bit će vrlo korisno ako se ostvari.

- **Novi propisi su:**

A) Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 94/13), te podzakonski akti donijeti temeljem tog Zakona:

- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13),

- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13),
- Uredba o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 127/13),
- 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, broj 127/13),
- 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, broj 127/13).

B) Zakon o poljoprivrednom zemljištu (Narodne novine, broj 39/13).

C) Zakon o strateškim investicijskim projektima (Narodne novine, broj 133/13).

Za napomenuti je da su na temelju Zakona o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom donijeta još i Uredba o unutarnjem ustrojstvu Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom (Narodne novine, broj 118/13) koja se ne odnosi na nekretnine, ali sadrži opis organizacijskih jedinica što može olakšati komunikaciju sa Državnim uredom. Tako postoje posebni sektori te unutar njih i posebni odjeli za oduzetu imovinu, bivše vojne nekretnine, posebna služba stanova, poslovnih prostora, zemljišta, odjel za provođenje natječaja, za infrastrukturu itd..

A) ZAKON O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Ključni propis je Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Zakon o upravljanju i raspolaganju) koji je stupio na snagu 30. srpnja 2013., jer ima karakter općeg zakona koji uređuje vlasnička ovlaštenja na imovini Republike Hrvatske. Međutim, to samo u slučaju kada za pojedinu vrstu imovine to nije drugačije propisano posebnim zakonom.

Zakonom se uređuje, kako i sam naziv govori, upravljanje i raspolaganje državnom imovinom u svim oblicima, uključujući i nekretnine, popis svih oblika (vrsta) imovine, načela i dokumenti, načini i uvjeti upravljanja i raspolaganja nekretninama (te dionicama i poslovnim udjelima), osniva se tijelo koje to čini, određuju ovlasti, nadzor, registar imovine i uređuju i druga pitanja.

Ovim Zakonom obuhvaćeni su po prvi put svi oblici imovine u vlasništvu države, preciznije je uređeno darovanje nekretnina u vlasništvu države, pooštrena je obveza dostave podataka za registar državne imovine itd..

Međutim, Zakon o upravljanju i raspolaganju postavlja samo temeljna pravila i ovlasti, a sva druga pitanja - detaljnije načine raspolaganja nekretninama, način određivanja

početne i tržišne vrijednosti nekretnina i prava građenja, način utvrđivanja i određivanja umanjene tržišne vrijednosti zemljišta zbog osnivanja služnosti, uvjete za osnivanje prava građenja i druga pitanja važna za raspolaganje nekretninama (osim načina i uvjeta koji su već propisani posebnim propisima) uredit će posebnim uredbama Vlada Republike Hrvatske. Šest uredbi već je donijeto.

Zakonom se osniva Državni ured za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Državni ured) kojem Vlada Republike Hrvatske povjerava obavljanje vlasničke ovlasti u ime države (čl. 15.) te se gasi Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO).

Zakonom se osniva i Centar za restrukturiranje i prodaju (CERP), ali on upravlja i raspolaže dionicama i udjelima u trgovačkim društvima u vlasništvu države, a ne i nekretninama.

Nažalost, ovim Zakonom ne uređuju se cjelovito i detaljno raspolaganje nekretninama na koje se zakon odnosi, što bi bilo najjednostavnije i najpreglednije, već će se to detaljnije učiniti uredbama kao podzakonskim aktima, koji će zajedno sa ovim zakonom predstavljati cjelinu, odnosno njegovu detaljniju razradu.

Ovaj Zakon nije derogirao čl. 10. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 150/11) koji Vladi daje najšire vlasničke ovlasti da upravlja, raspolaže i koristi se imovinom države, ako posebnim zakonom to nije drugačije određeno. To znači da Vlada i dalje može donositi vlasničke odluke na temelju tog propisa, neovisno o nadležnosti propisane cit. Zakonom. Dominantnu poziciju Vlade Republike Hrvatske dodatno je omogućio i cit. Zakon jer je propisao da ona uvijek može raspolagati nekretninama u vlasništvu države bez provođenja natječaja, radi ostvarivanja gospodarskih interesa ili izvršavanja obveza Republike Hrvatske što bi značilo da ih može prodati, darovati, osnovati pravo građenja itd..

- **Način raspolaganja**

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu države uređeno je glavom VII cit. Zakona (od čl. 48. do čl. 59.).

Pod raspolaganjem nekretninama, u smislu tog Zakona, smatra se **prodaja, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, dokapitalizacija trgovačkih društava unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjena, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zajednička izgradnja ili financiranje izgradnje te drugi načini raspolaganja** (npr. davanje na korištenje bez naknade).

Za sklapanje ugovora sa Republikom Hrvatskom po ovim osnovama odnosno u ovu svrhu potrebno je obratiti se neposredno Državnom uredu.

Pravilo je da se nekretninama raspolaže kroz javni natječaj tj. javnim nadmetanjem i javnim prikupljanjem ponuda te kombinacijom čl. 51.). Zakon je predvidio i niz situacija za raspolaganje neposrednom pogodbom tj. usvajanjem zahtjeva

zainteresirane pravne i fizičke osobe. Država nekretnine može i prodati neposrednom pogodbom i darovati.

Prodaja - pravilo je da se u svrhu prodaje nekretninama raspolaže temeljem natječaja (javno nadmetanje, javno prikupljanje ponuda, kombinacija). Iznimno, nekretnina se može prodati neposrednom pogodbom po tržišnoj cijeni (čl. 52):

- pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu države, općinama, gradovima i županijama te pravnom osobom u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
- ako se radi o nekretnini na kojoj se realizira strateška investicija,
- ako je riječ o nekretnini na kojoj se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku,
- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, uz uvjet da se obveže da će u roku od jedne godine do dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu ili drugi odgovarajući akt, pri čemu Republika Hrvatska upisuje pridržaj prava vlasništva do isteka roka od jedne godine,
- osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske te je na predmetnoj nekretnini utvrđen obuhvat građevinske čestice,
- osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske duže od pet godina, a koja s Republikom Hrvatskom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu i koja redovito podmiruje dospjele najamnine, odnosno zakupnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom.

Darovanje - darovanje nekretnina također je moguće i predviđeno odredbom čl. 56. cit. Zakona, pa se tako nekretnine u vlasništvu države mogu darovati županijama, gradovima, općinama, trgovačkim društvima čiji je država jedini osnivač i vlasnik i ustanovama čiji je jedan od osnivača, naravno, neposrednom pogodbom.

Nekretnine se mogu čak darovati i fizičkim osobama te pravnim osobama ako Vlada Republike Hrvatske utvrdi posebnom odlukom da je to u interesu države (poticaje gospodarskog i socijalnog napretka itd.). Tako država također može darovati nekretninu u svrhu ostvarenja raznih važnih projekata od značaja za gospodarski i socijalni razvoj te projekata od općeg i socijalnog interesa (gospodarski projekti, projekti gradnje škola, uređenja bolnica, sportskih objekata, groblja itd.). Isto tako Vlada Republike Hrvatske može darovati nekretnine i radi izvršenja obveza države (npr. ako je država preuzela načelnu obvezu potpisivanjem međunarodnog ugovora pa daruje nekretnine u svrhu ostvarenja tog cilja).

Po prirodi stvari, ugovor o darovanju sklapa se neposrednom pogodbom, a ne nakon provedenog javnog natječaja.

Dodjela na korištenje - Ova vrsta besplatnog korištenja moguća je, sukladno odredbi čl. 58. cit. Zakona kada je to propisano ovim ili drugim zakonom i to na zahtjev i temeljem natječaja, ovisno o razlogu i osobi kojoj se dodjeljuje.

Nekretnine se mogu dodijeliti na korištenje na određeni rok bez naknade pri čemu država ostaje vlasnik. Korisnik ima pravo upotrebljavati nekretninu za svoje potrebe ali je ne može ekonomski iskorištavati. Ovo je poseban „privilegirani“ oblik korištenja jer je besplatan, a podrazumijeva pravo na posjed nekretnine i uporabu, ali ne i „ubiranje plodova“ u smislu odredbi stvarnog prava. To znači da osoba koja bi dobila nekretnine na besplatno korištenje ne bi mogla dati trećoj osobi na korištenje u djelu ili cijelosti naplaćivati naknadu za to, itd.. Korisnik nekretnine može koristiti isključivo za svoje potrebe (npr. slikar za atelje, ustanova za školsku nastavu, institut za istraživanja i sl.).

Posebno je propisana mogućnost dodjele na korištenje i kada se radi o nekretnini koja je javno dobro u općoj uporabi (npr. cesta i cestovni pojas), pri čemu nisu propisani razlozi, a dodjela je moguća na zahtjev.

Na zahtjev nekretnine se mogu dodijeliti na korištenje neposrednom pogodbom (bez provedbe natječaja) općinama, gradovima i županijama (jedinicama lokalne i regionalne samouprave), trgovačkim društvima čiji je država jedini osnivač i vlasnik, kulturnim, obrazovnim i socijalnim institucijama kojih je država osnivač ili suosnivač i to pod pretpostavkom da je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Hrvatske.

Predviđena je posebna dodjela na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave.

No, na temelju javnog natječaja nekretnine se mogu dodijeliti na korištenje drugim fizičkim ili pravnim osobama, ali zakon ne propisuje koje bi to bile situacije i razlozi pa očito ostavlja državi kao vlasniku da ih sama odredi.

- **Ovlasti Državnog ureda**

Kako je već navedeno Državni ured ima vlasničke ovlasti na djelu nekretnina u vlasništvu države koje su predmet ovog Zakona te tim nekretninama i upravlja, a nekima i raspolaže. On je središnje tijelo za upravljanje i raspolagane državnom imovinom te koordinaciju sa drugim državnim tijelima te pravnim osobama. Iz ove njegove pozicije proizlaze i razna ovlaštenja.

Tako je Državni ured ovlašten postupati u ime Republike Hrvatske u upravnim postupcima koji se vode radi izdavanja lokacijske i/ili građevinske dozvole, određivati suvlasnički dio Republike Hrvatske sporazumom sa trećim osobama te sklapati sporazum (ugovor) o razvrgnuću suvlasničke zajednice, ovjeravati i potpisivati geodetske elaborate (u svrhu formiranja građevinskih parcela i sl.).

Državni ured je nadležan i za izdavanje brisovnih očitovanja za založna prava upisana na nekretninama koje nisu bile procijenjene u postupku pretvorbe (pa su stoga ex lege vlasništvo države), a upis je izvršen temeljem ugovora koje su sklopile pravne osobe koje su brisane iz registra trgovačkog suda jer su prestale postojati.

Državni ured u ime Republike Hrvatske aktivno će sudjelovati u raspravama prilikom donošenja dokumenata prostornog uređenja koje donose općine, gradovi i županije. Također, u praksi će provoditi nadzor nad korištenjem imovine, tako i nekretninama.

Državni ured mora nacрте ugovora o prodaji, kupnji, zamjeni nekretnina, razvrgnuću suvlasništva dostavljati mjesno nadležnom općinskom državnom odvjetništvu sa svom dokumentacijom potrebnom za davanje mišljenja o pravnoj valjanosti, a prije sklapanja takvih ugovora.

Osim navedenih ovlasti Državni ured ima i druge koje se odnose na trgovačka društva u vlasništvu države i dr. Općenito, Državni ured obavlja cijelu lepezu poslova radi upravljanja i raspolaganja državnom imovinom.

- **Tko donosi odluke o raspolaganju državnom imovinom – ovlasti.**

Zakon određuje ovlast za donošenje odluka ovisno o vrijednosti nekretnina kojima se raspolaže (čl. 54.):

Tako za nekretninu ili skup nekretnina koje čine cjelinu čija je tržišna vrijednost:

- do 1.000.000,00 kuna odluku donosi predsjednik Državnog ureda,
- veća od 1.000.000,00 kuna odluku donosi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, na prijedlog Državnog ureda,
- veća od 100.000,00 kuna odluku donosi Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Državnog ureda.

- **Kome se podnose zahtjevi (prijedlozi) za raspolaganje nekretninama u vlasništvu države**

Neovisno o tome tko je nadležan za donošenje odluke (čl. 54.), svi zahtjevi – prijedlozi za raspolaganje nekretninama u vlasništvu države (za sklapanje kupoprodajnog ugovora, ugovora o darovanju, zamjeni, osnivanju prava građenja, služnosti, diobi suvlasničke zajednice itd.) podnose se Državnom uredu bez obzira tko donosi konačnu odluku.

Ured će na svojim internet stranicama vjerojatno objaviti koju dokumentaciju treba priložiti uz zahtjev (prijedlog), ukoliko to nije propisano pojedinom uredbom, no za pretpostaviti je da će to učiniti u svakom slučaju. Za podsjetiti je da se ovo ne odnosi na raspolaganje po posebnim propisima (šumama, poljoprivrednom zemljištu, javnom vodnom dobru. Međutim, ako se takav zahtjev pogrešno uputi Uredu on će ga proslijediti nadležnom tijelu.

- **Nekretnine koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe i privatizacije – vlasništvo države**

U odredbi čl. 65. Zakona uređuje se odnosno deklarira sudbina neprocijenjene imovine u postupcima pretvorbe i privatizacije. Tako se, u pogledu nekretnine utvrđuje da su vlasništvo države građevinska zemljišta, poslovni prostori i stanovi koji nisu procijenjeni. Između ostalog, to su i stanovi koji su biv. društvena poduzeća u postupku pretvorbe prenijela na biv. fondove u stambeno-komunalnoj djelatnosti, a koji nisu prodani nositeljima stanarskog prava. Također, nekretnine koje su samo dijelom procijenjene, suvlasništvo su države i trgovačkog društva koje je pravni sljednik društvenog poduzeća.

Tim poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem i stanovima upravljat će i raspolagati također Državni ured te će, po potrebi, sklapati sporazume o razvrgnuću suvlasničke zajednice sa drugim suvlasnikom.

- **Središnji registar državne imovine**

Registar državne imovine koji se trebao ustrojiti još po prijašnjem propisu zamišljen je vrlo ambiciozno – tako da se evidentiraju svi oblici državne imovine te čak i one nekretnine kojima ne upravlja Državni ured nego se upravlja i raspolaze po posebnim propisima (npr. šumsko i poljoprivredno zemljište).

Središnji registar državne imovine bit će uspostavljen do 1. siječnja 2014. i objavljen na internetskoj stranici Državnog ureda. No, u trenutku objave registar neće biti potpun ni cjelovit - on će se neprestano puniti podacima.

Cilj je jasan - popisati sve nekretnine i druge imovine u vlasništvu države, podatke učiniti dostupnim javnosti i onda tu imovinu zaštititi i kvalitetno ekonomski iskorištavati.

Zakonom je određeno koja sve tijela i pravne osobe mogu registru dostavljati podatke, koji su rokovi i sankcije za neispunjenje obveze, stoga je za očekivati da će se registar stvarno formirati i po prvi puta uspostaviti prava evidencija državne imovine, uključujući i nekretnine.

Zaključno, u navedeni registar državne imovine trebale bi se evidentirati sve nekretnine u vlasništvu države (čl. 60.). Cilj ovog je da se u budućnosti na jednom mjestu sistematizira i evidentira cijeli fundus imovine, pa u okviru toga i nekretnina u vlasništvu države bez obzira na vrstu nekretnina i tko njima upravlja.

- a) **Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske**

Ovom Uredbom detaljnije se uređuje prodaja nekretnina u vlasništvu države, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine, zamjena i kupnja nekretnina u korist države.

Između ostalog, propisuje se što moraju sadržavati oglasi - javni pozivi za javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda (čl. 7. i 8.), koju dokumentaciju će morati dostaviti natjecatelji (čl. 9.), visinu jamčevine (čl. 10.), tko se smatra najboljim ponuditeljem i koja je posljedica odustanka od ponude (čl. 12.) i u kojem roku se sklapa ugovor te obvezu pribavljanja pozitivnog mišljenja državnog odvjetništva (čl. 13.). Važno je napomenuti da državno odvjetništvo daje mišljenje na nacrt ugovora i to o pravnoj valjanosti (zakonitosti), a ne o oportunitetu, a nacrt državnom odvjetništvu dostavlja Državni ured.

Nadalje, propisuje se postupanje i sniženje cijene kod neuspjele prodaje (čl. 15.).

Posebno se uređuje raspolaganje neposrednom pogodbom po pravilima već postavljenim Zakonom o upravljanju i raspolaganju. No, dodane je i jedna važna odredba o prodaji neposrednom pogodbom i to:

- u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između države i trećih osoba (npr. jedinicama lokalne samouprave, turističkim trgovačkim društvima, ali i fizičkim osobama),
- kada je to predviđeno posebnim propisima (npr. Zakonom o izvlaštenju).

Zanimljivo je da se mogućnost zamjene nekretnina propisuje se i kad je to u interesu ne samo države nego i drugih osoba javnog prava - u interesu općina, gradova i županija (čl. 20.). Uvjet je da je svrha zamjene realizacija projekta od gospodskog interesa bilo za državu ili navedene osobe, time da Vlada Republike Hrvatske donosi pojedinačnu odluku za konkretan slučaj kojom se utvrđuje gospodarski interes.

Pravilo je, da se prije raspolaganja po bilo kojoj osnovi mora procijeniti tržišna vrijednost nekretnine.

b) Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske

Ovom Uredbom pobliže se uređuje davanje nekretnina u vlasništvu države i to samo onih nekretnina kojima upravlja Državni ured, propisuje se tko mogu biti obdarenici, propisuju se razlozi i uvjeti darovanja te postupak i ograničenja.

Zanimljivo je da zakon zabranjuje darovanje nekretnina osobi koja prema državi ima „otvoren“ dug - dospjela, a nepodmirena dugovanja (čl. 9.).

Jasno je da državi nije u interesu uvećanje imovine osobe (pa makar se radi o osobi javnog prava) koja joj je nešto dužna (npr. po osnovi upravnog akta o razrezu poreza, presude, ugovora, zakonske obveze itd.).

Uredba točno propisuje koja se dokumentacija mora priložiti uz zahtjev za darovanje (čl. 7.).

Također, propisuje kakav sadržaj mora imati ugovor o darovanju nekretnine (čl. 11.). Između ostalog, uz uobičajeni sadržaj takvog tipa ugovora prema odredbama Zakona o obveznim odnosima ugovor mora sadržavati i određene raskidne klauzule. Ove klauzule su, uvjetno rečeno, „kaznene“ i imaju cilj spriječiti osobu kojoj se daruje

nekretnina da se izigra svrha darovanja (raskidna klauzula radi oštećenja, u slučaju opterećenja i otuđenja i u slučaju promjene namjene), sa posljedicom raskida ugovora.

- **Prodaja građevinskog zemljišta u vlasništvu države na kojem je nezakonito izgrađena i legalizirana zgrada**

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama u čl. 32. izričito propisuje da rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i na zemljište na kojem je izgrađena takva zgrada. To znači da sama legalizacija ne određuje i ne utječe na pravo vlasništva ni na zgradi ni na zemljištu i to je pitanje koje se rješava posebno i po drugim propisima.

Ovo pitanje razrješava odredba čl. 52. st. 2. alineja 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom koja je već citirana prilikom navođenja situacija kada država zemljište prodaje neposrednom pogodbom. Ova odredba propisuje mogućnost prodaje bez provedbe javnog natječaja zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Radi se o gotovo identičnoj odredbi tj. sadržaju kao u čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), ali sa jednom važnom razlikom.

U praksi je legalizacija zgrada vrlo aktualna, a provodi se po posebnom propisu - Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj 86/12), koji uređuje ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada te rješava pitanje koji objekti mogu ostati u prostoru odnosno koji se objekt neće rušiti i u postupku na temelju tog Zakona određuje se istovremeno i veličina građevinske čestice koja pripada tom sagrađenom objektu. Međutim, investitor nakon što legalizira zgradu po ovom propisu mora riješiti imovinskoppravne odnose sa vlasnikom zemljišta ukoliko sam nije vlasnik ili nema sklopljen ugovor sa vlasnikom (npr. o osnivanju prava građenja).

Važno je međutim, uočiti razliku između formulacije iz čl. 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju i čl. 128. gore navedenog Zakona jer je u prvom slučaju propisano da država **može** prodati nekretnine, a u drugom da **mora**.

Postupat će se, međutim po Zakonu o upravljanju i raspolaganju, koji je inače i kasniji propis i poseban propis za raspolaganje državnom imovinom pa je derogirao čl. 128. Zakona o prostornom uređenju i gradnji u odnosu na državu. Logično je da je propisana mogućnost, a ne više obveza prodaje jer će u praksi biti situacija kada država neće moći prodati zemljište bespravnom graditelju ili se to neće moći odmah učiniti, bilo zbog statusa nekretnine ili prava trećih osoba ili nekog drugog razloga (npr. parnice o pravu vlasništva koja je u tijeku). Npr. to neće biti moguće u slučaju konkurencije nekog drugog zakona. Možda država neće niti htjeti to učiniti jer ima neki drugi interes što će u praksi sigurno biti rijedak slučaj.

To znači da vlasnik zgrade nezakonito izgrađene na državnom zemljištu i ozakonjene u upravnom postupku može podnijeti zahtjev Republici Hrvatskoj putem Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom da mu zemljište proda neposrednom pogodbom.

Uz zahtjev bi trebalo priložiti:

- pravomoćno rješenje o izvedenom stanju nadležnog tijela (kojim se ozakonjuje zgrada),
- pravomoćno rješenje o utvrđenju građevne čestice ako u gore navedenom rješenju nije određena građevna čestica,
- ostalu dokumentaciju kako to traži Državni ured i objavljuje na internet stranicama,
- potvrdu Hrvatskih šuma d.o.o., ako nekretnina ima kulturu „šuma“, o tome je li ili nije uključena u šumskogospodarsku osnovu tj. ima li stvarno status šume ili ne.

Naime, a kako je uvijek bilo u praksi, uz takav zahtjev trebalo bi priložiti uobičajenu dokumentaciju koja se odnosi na predmetnu česticu (zk. izvadak, kopiju katastarskog plana, izvadak iz posjedovnog lista i dr.).

Država će prodati samo građevnu česticu formiranu za zgradu koja je ozakonjena, a ne i cijelu česticu na kojoj je ona izgrađena (u praksi čestica na kojoj je sagrađen objekt može biti iznimno velika).

Zbog stipulacije ove odredbe zakona jasno je da država nema obvezu sklopiti ugovor o prodaji neposrednom pogodbom nego ima mogućnost koja će zapravo biti pravilo u postupanju države u tim situacijama. Ako to odbije, osoba koja ima pravomoćno rješenje ne bi mogla tužbom pred sudom s uspjehom ishoditi presudu koja zamjenjuje ugovor.

U praksi će se primjerice pojaviti problem ako je zgrada izgrađena na nekretnini koja ima status šume, odnosno šumskog zemljišta, a nije građevinsko zemljište. Ne ulazeći u razloge ove pojave te pravni i društveni kontekst za reći je da ovakvih situacija ima prilično u praksi. U ovom trenutku država ne bi mogla, zbog strogih odredbi posebnog propisa koji uređuju šume i šumsko zemljište, prodati takvo zemljište bespravnom graditelju neposrednom pogodbom.

Naime, šumsko zemljište ne može biti predmetom prodaje bez obzira ako je dokumentima uređenja prostora promijenjena namjena takvog zemljišta u građevinsko.

Da bi se uopće moglo raspolagati šumama u vlasništvu potrebno je prethodno izvršiti izdvajanje iz šumskogospodarskog područja, a koje se vrši na temelju dokumentacije uređenja prostora. Bez toga niti jedno tijelo pa ni Vlada Republike Hrvatske niti Hrvatski Sabor ne mogu donijeti odluku i raspolagati šumskim zemljištem. U praksi, međutim, kroz desetljeća dolazilo je do bespravne gradnje pa je tako na području šuma sagrađen velik broj objekata.

Danas se na šumskom zemljištu nalazi izgrađen velik broj objekata kako onih koje su izgradile same Hrvatske šume d.o.o. sa ili bez građevinske dozvole, građani bilo da su zemljište kupili na natječaju od jedinica lokalne samouprave (koje su one prodale kao svoje) ili se radi o uzurpacijama, a ima i slučajeva naselja koja su davno sagrađena ali objekti nikada nisu bili upisani sada se nalaze na šumskom zemljištu. Pitanje legalizacije odnosno rješavanja imovinskopravnih odnosa na šumskom zemljištu zakonodavac će tek trebati riješiti.

Još tijekom ove godine planirano je donošenje novog zakona o šumama; pa je za očekivati da će taj zakon razriješiti u prijelaznim i završnim odredbama i sudbinu zemljišta na kojem je ozakonjen (legaliziran) objekt i doneseno rješenje u smislu Zakona o legalizaciji objekata da određeni objekt ostaje u prostoru, a sagrađen je na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno na šumskom zemljištu. Vjerojatno će se riješiti imovinskopravni odnosi preko Državnog ureda, sukladno čl. 52. Zakona o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom, a Hrvatske šume d.o.o. će temeljem rješenja o izvedenom stanju, kojim se objekt ozakonjuje, izvršiti brisanje novonastale čestice iz šumskogospodarske osnove.

- **Promjene u nadležnosti**

Zakon o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 145/10 i 70/12) stupio je na snagu 1. siječnja 2011. Na temelju njegovih odredbi Hrvatski fond za privatizaciju i Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom prestali su sa radom 31. ožujka 2011., a zamijenila ih je Agencija za upravljanje državnom imovinom koja je započela s radom 1. travnja 2011. (AUDIO). Ova Agencija je prestala s radom 30. rujna 2013. prema odredbi novog Zakona o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom iz 2013. godine, a zamijenio ju je Državni ured za upravljanje državnom imovinom Vlade Republike Hrvatske, te u djelu Centar za restrukturiranje i prodaju.

B) ZAKON O POLJOPRIVREDNOM ZEMLJIŠTU

Novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu iz travnja 2013. godine donijet je kako bi se otklonile zapreke koje u praksi usporavaju raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države. Zakon između ostalog, uređuje raspolaganje nekretninama u vlasništvu države i to onih koji imaju status poljoprivrednog zemljišta (glava V. od čl. 25. do čl. 52.).

Zakonom se ukidaju dosadašnji programi raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države kojeg su donosile jedinice lokalne samouprave – općine i gradovi, a nadležno ministarstvo davalo suglasnost, te na temelju kojih su raspisivale natječaje za prodaju i davanje u zakup. Ove se ovlasti sada oduzimaju općinama i gradovima i one neće više raspolagati takvim zemljištem u vlasništvu države te se prenose na Agenciju za poljoprivredno zemljište.

Poljoprivrednim zemljištem raspolaže se na više načina:

- davanjem u zakup i davanjem zakup za ribnjake na rok od 50 godina i takvo se zemljište ne može dati u podzakup,
- davanjem u zakup zajedničkih pašnjaka,
- davanjem zemljišta na privremeno raspolaganje posjednicima kojima su istekli ugovori, a u posjedu su zemljišta, te posjednicima koji su koristili zemljište bez pravne osnove, ali su u njihovom posjedu, na rok od 5 godina odnosno do sklapanja ugovora o zakupu,
- zamjenom za drugo zemljište poljoprivredno zemljište u vlasništvu fizičkih ili pravnih osoba u svrhu okrupnjavanja zemljišta,
- davanjem na korištenje bez javnog poziva osobama čiji je osnivač država na rok od 25 godina,
- prodajom izravnom pogodbom, no to je iznimka.

Zanimljivo je da Zakon, za razliku od prethodnog ne predviđa više prodaju poljoprivrednog zemljišta na natječaju, što podrazumijeva masovnu (ras)prodaju, a sa ciljem da država zadrži u svojem vlasništvu ovu vrstu zemljišta.

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države iznimno se prodaje izravnom pogodbom i to samo u točno određenim slučajevima:

- za katastarske čestice poljoprivrednih površina koje graniče sa zemljište podnositelja zahtjeva, a nalaze se izvan proizvodno tehnoloških cjelina, čija veličina u Kontinentalnoj regiji Republike Hrvatske nije veća od 1 ha, a u Jadranskoj regiji Republike Hrvatske od 0,2 ha,
- za katastarske čestice do kojih se može pristupiti samo preko zemljišta u vlasništvu podnositelja zahtjeva u svrhu okrupnjavanja,
- za katastarske čestice za koje je pribavljena dokumentacija za gradnju poljoprivrednih objekata,
- kada se privodi drugoj gospodarskoj funkciji koja nije poljoprivredna, a u interesu je Republike Hrvatske,
- za katastarske čestice poljoprivrednog zemljišta koje koriste korisnici kuća u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.

Poljoprivrednim zemljištem upravlja i raspolaže Agencija za poljoprivredno zemljište i ona sklapa sve ugovore o prodaji, zakupu, davanju na korištenje i dr u ime Republike Hrvatske.

Promjena namjene poljoprivrednog zemljišta u druge svrhe provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja i za to se plaća naknada ali su propisani i slučajevi oslobođenja od naknade.

Novina je da nema više raspolaganja kroz davanje koncesije te da je bitno smanjena mogućnost prodaje kako bi se očuvao fond poljoprivrednog zemljišta.

Cilj donošenja ovog Zakona je, između ostalog, ubrzavanje raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, okrupnjavanje poljoprivrednih gospodarstava, ubrzavanje procesa okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta, stavljanje u funkciju do sada

neobrađenog zemljišta i uspostava informacijskog sustava, što bi ako se u praksi ostvari, moglo dati dobre rezultate.

C) ZAKON O STRATEŠKIM INVESTICIJSKIM PROJEKTIMA

Ovaj Zakon koji je stupio na snagu 14. studenog 2013. izazvao je u praksi veliki interes i različite komentare te je otvorio prostor i velikim očekivanjima.

Zakonom se uređuju kriteriji i cijeli postupak za odabir neke investicije kao strateškog projekta za Republiku Hrvatsku, raspolaganje nekretninama u vlasništvu države koji su u obuhvatu projekta, te davanje koncesija radi realizacije projekata i upravnih akata za provedbu projekta.

Citiramo Ministarstvo gospodarstva kao predlagatelja zakona: „Razlog donošenja ovog zakona je hitno pokretanje investicijskog ciklusa. Zadaća je ubrzati pripremu i provedbu investicijskih projekata u javnom i privatnom sektoru s ciljem što bržeg otvaranja novih radnih mjesta te skratiti i znatno ubrzati procese ishoda ukupne dokumentacije neophodne za ostvarivanje projekata koji su od strateškog interesa za Republiku Hrvatsku“.

Cilj ovog Zakona je, dakle, podržati, ubrzati i potaknuti investicije u Republici Hrvatskoj kroz brže postupanje državne administracije. Da bi se neki projekt realizirao po odredbama ovog Zakona zainteresirani investitor mora pokrenuti proceduru na kraju koje projekt dobiva kvalifikaciju „strateškog projekta“.

Strateški projekti mogu biti i privatni i javni, a i javno-privatni projekti i to iz svih mogućih područja (gospodarstva, energetike, turizma, prometa, poštanskih usluga, zdravstva, ribarstva, šumarstva, kulture, znanosti, obrazovanja, infrastrukture itd.).

Ne ulazeći u kritiku pojedinih odredbi i rješenja iz ovog Zakona mora se reći da se radi o značajnom pokušaju države da potakne investicije.

Specifičnosti zakona (posebno u pogledu raspolaganja nekretninama):

- na temelju posebne odluke Republike Hrvatske prijavljeni projekt stječe kvalifikaciju „strateškog projekta“ i privilegiju da se realizira po odredbama Zakona o strateškim i investicijskim projektima,
- svi postupci vezani za pripremu i provedbu strateškog projekta i obradu zahtjeva su hitni,
- sva mišljenja i upravni akti nadležnih tijela za potrebe strateškog projekta itd. moraju se izdavati u vrlo kratkim rokovima (15-30 dana),
- žalbeni postupci koji se vode po propisu o javnoj nabavi su hitni,
- nekretninama u vlasništvu države koje obuhvaća projekt raspolaže isključivo Vlada Republike Hrvatske svojom odlukom, neovisno o tome o kojoj se vrsti nekretnine radi (šuma i šumsko zemljište, građevinsko, poljoprivredno, cesta, itd.) i koje tijelo je predviđeno posebnim propisom za to i kakva je propisana procedura i to neposrednom pogodbom (bez natječaja) i po tržišnoj vrijednosti,
- granicu pomorskog dobra za potrebe projekta utvrđuje nadležno ministarstvo po hitnom postupku (drugačija procedura),

- Vlada Republike Hrvatske može, ako prijeti gubitak vremena zbog trajanja nekog upravnog i sudskog postupka, odrediti potrebu hitnog postupanja, tj. odrediti prioritet tih postupaka,
- Vlada Republike Hrvatske odlukom provodi i izdvajanje šuma, odnosno šumskog zemljišta u vlasništvu države potrebnog za provedbu projekta iz šumskogospodarske osnove uz prijenos prava vlasništva na drugu osobu (skidanje statusa) ili na takvom zemljištu, ako ostaje u statusu šume i šumskog zemljišta može osnovati pravo građenja,
- isto tako odlukom odlučuje o skidanju statusa javne ceste kao javnog dobra u općoj uporabi te odlučuje o osnivanju stvarnih prava na javnoj cesti ako ona zadržava taj status (sve izvan procedure i propisane nadležnosti iz posebnih zakona),
- koncesije za potrebe strateškog projekta dodjeljuje samo Vlada Republike Hrvatske, u skladu s lokacijskom dozvolom, odnosno odgovarajućim planom, a ako je potrebno dodijeliti više različitih koncesija Vlada Republike Hrvatske sve će koncesije objediniti i donijeti u jednoj odluci; na rok do 99 godina,
- nadležnost za izdavanje svih lokacijskih i građevnih dozvola, odnosno drugog akta ima središnje tijelo državne uprave nadležno za prostorno uređenje i graditeljstvo (Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja) u skladu s lokacijskom dozvolom, odnosno drugim aktom, odnosno odgovarajućim prostornim planom,
- sve potrebne radnje (prethodna mišljenja, utvrđivanje potrebe za izradu studije zaštite okoliša itd.) donose središnja tijela državne uprave, a ne njihove organizacione jedinice koje bi inače bile nadležne prema položaju nekretnina iz obuhvata projekta.

Iz ovog proizlazi da u cilju objedinjavanja što više procesa i odlučivanja na jednom centralnom mjestu, na Vladu Republike Hrvatske prebacuju se ovlasti pojedinih tijela državne uprave uređene posebnim propisima.

Pretpostavke da bi projekt bio ocijenjen kao strateški (kriteriji za odabir):

- da je u skladu sa dokumentima prostornog uređenja i
- da ima vrijednost ukupnih kapitalnih troškova ulaganja jednaku ili veću od 150.000.000,00 kuna ili
- da ima mogućnost biti sufinanciran iz fondova i programa EU, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova projekta jednaka je ili veća od 75.000.000,00 kuna ili
- da se ostvaruje na potpomognutim područjima, odnosno na području jedinica područne (regionalne) samouprave I. skupine ili na području jedinica lokalne samouprave I. i II. skupine, sukladno zakonu kojim se uređuje regionalni razvoj Republike Hrvatske, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova ulaganja jednaka je ili veća od 20.000.000,00 kuna ili
- da se ostvaruje na otocima, a ukupna vrijednost kapitalnih troškova ulaganja jednaka je ili veća od 20.000.000,00 kuna.

Uz ispunjenje ovih pretpostavki daljnja je pretpostavka da se odnosi na neke od ovih aktivnosti (djelatnosti): proizvodno-prerađivačke aktivnosti, razvojno-inovacijske

aktivnosti, aktivnosti poslovne podrške, aktivnosti usluga visoke dodane vrijednosti, aktivnosti u energetske sektoru, infrastrukturne aktivnosti.

Zainteresirani investitor može biti država, općina, grad i županija, svaka domaća i strana pravna osoba, ali i fizička osoba i trgovac pojedinac.

Zakonom se, u nekim situacijama ne samo u odnosu na nadležnost i proceduru nego i druga pitanja suspendiraju neke odredbe posebnih propisa (npr. uvjeti za izdavanje lokacijske i građevinske dozvole itd.).

U tom smislu važna je odredba čl. 27. cit. Zakona kojom se propisuje da se na izdavanje lokacijske dozvole i građevinske i uporabne dozvole ne primjenjuju posebni propisi (odredbe) iz oblasti prostornog uređenja koji se odnose na obvezu izrade i donošenja provedbenih dokumenata prostornog uređenja tj. urbanističkog plana i detaljnog plana uređenja. To će u praksi značiti da se dozvole za potrebe gradnje objekata strateškog projekta mogu izdati i na temelju prostornog plana uređenja nekog područja koji ne sadrži detalje, te da će investitor imati izvjesnu slobodu u kreiranju urbanističkog oblikovanja prostora. Koliko će to biti dobro pokazati će praksa.

Isto se odnosi i na davanje koncesije, jer Vlada Republike Hrvatske može dati koncesiju i samo na temelju prostornog plana (čl. 21. st. 2.).

Za potrebe strateškog projekta suspendirane su neke odredbe Zakona o šumama i skraćena je procedura, jer bi u protivnom procedura propisana posebnim propisom dugo trajala.

- **Zaključno**

U cilju da se omogući kvalitetnije i efikasnije upravljanje i raspolaganje imovinom pa tako i nekretninama u vlasništvu države donijet je cijeli paket novih propisa na čelu sa Zakonom o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom, ali i Zakonom o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske koji je upravo stupio na snagu. Donijet je i novi Zakon o poljoprivrednom zemljištu, a očekuje se uskoro i donošenje novog zakona o šumama koji bi, između ostalog, trebao razriješiti prodaju šumskog zemljišta vlasniku bespravno sagrađene zgrade i ozakonjenje zgrade po posebnom propisu.

Opći propis za raspolaganje nekretninama u vlasništvu države je novi Zakon o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom iz 2013. godine.

Centralno tijelo, koje postupa po ovom Zakonu je Državni ured za upravljanje državnom imovinom Vlade Republike Hrvatske.

Za očekivati je da će novi propisi ubrzati i učiniti transparentnijim i kvalitetnijim upravljanje, iskorištavanje i raspolaganje državnom imovinom, pa tako i nekretninama kao najvažnijim dijelom te imovine.

Također je za očekivati da će se država „rješavati“ nepotrebnih nekretnina u svojem vlasništvu ili suvlasničkih dijelova tih nekretnina te nekretninama intenzivnije raspolagati u svrhu ubiranja prihoda te poticanja investicija u gospodarske kao i u socijalne, kulturne i zdravstvene i druge svrhe. Stoga se očekuje u vrlo skoro vrijeme bitna i najavljena promjena postupanja države sa nekretninama u njenom vlasništvu te intenzivna aktivnost države u tom pravcu nakon što se dovrši ustrojavanje i organizacija Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.