



informacijama dajemo poslovno
značenje



[klub izvoznika](#) | [studentski lider klub](#) | [lider invest](#) | [konferencije i edukacije](#)

traži

[biznis i politika](#) | [tvrtke i tržišta](#) | [financije](#) | [kripto](#) | [što i kako](#) | [tehnolo](#) | [1000 najvećih](#) | [zeleno i digitalno](#) | [život](#) | [e-lider](#) | [podcast](#) | [pretplata](#) | [newsletter](#)

biznis i politika

Državna imovina u Hrvatskoj: Između nebrige i propuštenih prilika

29. studeni 2024.

aktualno

Hrvatska i Saudijska Arabija potpisale ugovor o
izbjegavanju dvostrukog oporezivanja

Američki LNG bit će manje konkurentan zbog
troškova novih terminala

Na Wall Streetu novi rekordi, europski ulagači
oprezni

Muskovo carstvo u uzletu: SpaceX udvostručuje
svoju vrijednost u samo godinu dana?



Državna imovina foto Shutterstock

Piše: Antonija
Knežević



Od 356 tisuća upisanih [nekretnina](#), za njih 99,3 posto nije evidentiran način korištenja. Od 2466 poslovnih prostora ne zna se kako se koristi njih 75 posto. Evidentirano je samo 2615 poljoprivrednih zemljišta i jedna vojna nekretnina. Nije evidentiran ni način korištenja oko 900 stanova od ukupno njih 1292.



Ovo je tek dio statističkih podataka vidljivih na stranicama **Središnjeg registra državne imovine**, koji sudeći po podacima koji se na njemu nalaze nikako ne zaslužuje svoj naziv - 'središnji'. Naime, unatoč višegodišnjim najavama da će se na jednom mjestu objediniti sva državna imovina, kao prvi korak za njezinim boljim upravljanjem, čini se da se nismo baš puno pomaknuli s mrtve točke.

Inače, na unaprjeđenje informatičkog rješenja sustava evidencije i upravljanja državne imovine utrošeno je nedavno 1,4 milijuna eura, a Pravilnik o tehničkoj strukturi podataka i načinu upravljanja Središnjim registrom donesen je tek ove godine, uz četiri godine kašnjenja.

Zanemarivanje imovine

Broj podataka o imovini na stranicama Središnjeg registra državne imovine nije se gotovo uopće povećao u posljednjih godinu dana, a i dalje za brojne nekretnine nedostaju podaci o vrsti nekretnine, površini, a o procjeni vrijednosti da i ne govorimo. Brojni obveznici nisu ni upisali svoje nekretnine u registar, pa je tako primjerice **Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo** propustila upisati zemljište u Krajiškoj ulici u Zagrebu koje je kupila još 2014. godine od države za 4,3 milijuna eura (točnije ruševnu zgradu DTR-a) i od tada ništa nije

napravila s tom nekretninom, iako se najavljivalo da će tamo sagraditi zgradu za svoje potrebe umjesto da plaća skupi zakup u Almeriji.

Da stvar bude još bolja, vlasništvo nad tom zgradom država je dobila još 2006. godine, kada je po principu jednake vrijednosti, zamijenila pravo vlasništva s Gradom Zagrebom, koji je u zamjenu za Krajišku dobio kompleks bivše bolnice u Vlaškoj 87. A od 2006. godine ni s tom zgradom u Vlaškoj koju je Grad dobio nije se pametnije upravljalo, pa je veći dio tog kompleksa prepušten propadanju. Ovo je tek jedan u niz primjera zanemarivanja imovine plaćene milijune eura, koja umjesto da se stavi u funkciju, proda ili uredi za najam, stoji kao ruglo u centru grada.

I dok s jedne strane država u posljednjih godinu dana najavljuje rješavanje problema priuštivog stanovanja te namjerava upravljati najmom privatnih stanova, s druge strane **u više od 30 godina od osamostaljenja ne zna koliko ima nekretnina**, u kojem su stanju, koliko vrijede, a ni što će s njima.

Nitko nije kriv

No, kao što to obično biva u Hrvatskoj, nikad se ne zna ni tko je kriv za to što nemamo kvalitetan popis imovine, jer je odgovornost disperzirana na cijeli niz institucija. Pa tako i u ovom slučaju.

Vidljivo je to i odgovora koji smo dobili od Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, koji odgovornost prebacuju na sve one koji su obvezni unositi podatke u registar.

- Broj upisanih nekretnina ovisi o informacijama koje su unesene i redovito ažurirane od strane samih obveznika dostave i unosa podataka. Obveznici su odgovorni za točnost i ažurnost navedenih podataka. Središnji registar državne imovine je u kontinuiranom razvoju, a za punu funkcionalnost ključno je da se podaci sukladno Zakonu i Uredbi pravovremeno unose i ažuriraju od strane obveznika dostave podataka. Ovim procesom ostvaruje se primarni cilj registra – uspostava centralizirane, sveobuhvatne, metodološki standardizirane i kontinuirano ažurirane evidencije državne imovine Republike Hrvatske – odgovorili su iz Ministarstva.

No, osim što i dalje nemamo sveobuhvatni **digitalni registar svih nekretnina**, pitanje je i što treba učiniti s tim neiskorištenim potencijalima koji zbog neadekvatnog održavanja i nedostatka strategije umjesto koristi za državu, samo donose financijske gubitke. Trebaju li ključna ministarstva i institucije imati svoje zgrade? Ili je bolje i jednostavnije plaćati nekome najam? Koje su nekretnine neperspektivne i kako odlučiti o tome? Koje je bolje iznajmiti, a koje prodati?

Kako bi efikasno upravljanje nekretninama trebalo izgledati upitali smo **Ivana Laljka**, voditelja Odjela za investicijske transakcije

- Efikasno upravljanje državnim nekretninama zahtijeva izradu jasne strategije i postavljanje ciljeva koji će maksimalno koristiti društvu i gospodarstvu. Ovi ciljevi moraju biti usklađeni s ekonomskim programom koji Vlada provodi u određenom razdoblju. Digitalni registar trebao bi sadržavati ključne podatke kao što su adresa, površina, katastarska čestica, vlasnički status, trenutna upotreba, fizičko stanje, tržišna vrijednost, troškovi održavanja i prihodi, kao i urbanističke i zakonske uvjete te planove za razvoj ili prenamjenu. Osim pružanja pregleda stanja, registar bi trebao služiti kao alat za analizu i donošenje odluka o tome koje nekretnine treba zadržati, prenamijeniti, prodati ili iznajmiti. Također, registar bi trebao biti povezan s katastrom, zemljišnim knjigama i drugim sustavima, čime bi se omogućilo pravodobno ažuriranje podataka i smanjenje administrativnog posla – objašnjava Laljak.

Nakon uspostave registra, potrebno je definirati kriterije za odlučivanje o raspolaganju nekretninama. Na temelju tih kriterija, nekretnine se mogu kategorizirati u par glavnih skupina.

- Jednu skupinu činile bi nekretnine koje država treba zadržati i aktivno koristiti. To su nekretnine od ključnog

značaja za funkcioniranje državne uprave, institucija i ministarstava, kao i one namijenjene društvenoj upotrebi (škole, bolnice, kulturni objekti). Takve nekretnine država treba zadržati u svom vlasništvu, osigurati njihovo redovito održavanje i upravljanje te, gdje je moguće, poboljšati njihovu funkcionalnost i učinkovitost. Druga skupina su nekretnine koje država ne koristi. Takve nekretnine predstavljaju trošak i gubitak potencijalnih prihoda. Mogu se staviti na tržište putem najma, zakupa ili prodaje, ovisno o njihovoj tržišnoj atraktivnosti i dugoročnim planovima države. Transparentni natječaji trebali bi osigurati da njihovo stavljanje u funkciju bude u skladu s tržišnim uvjetima i društvenim potrebama. A treću skupinu čine velika zemljišta i razvojni projekti. Za nekretnine s većim razvojnim potencijalom, poput velikih zemljišta ili objekata pogodnih za veće projekte, moguća rješenja uključuju prodaju ili razvoj putem javno-privatnih partnerstava (JPP). JPP omogućava mobilizaciju privatnog kapitala i ekspertize, dok država može usmjeriti i razvoj i namjeru projekta prema trenutnim potrebama društva i lokacije. Primjeri uključuju razvoj industrijskih zona, turističkih kompleksa ili stambenih zona – naveo je Laljak.

Jasni kriteriji

Naravno, za nekretnine koje država ne koristi i odluči staviti u prodaju ili najam, nužno je definirati jasne ciljeve i kriterije. Davanje nekretnina u zakup ili najam može služiti kao alat za provođenje socijalnih ili stambenih politika, poput priuštivog stanovanja, studentskih domova ili poticanja poduzetništva. Međutim, takve inicijative zahtijevaju jasno razrađene kriterije za odabir korisnika, te kontrolne mehanizme, kako bi se spriječile zloupotrebe i korupcija.

- Država je u prošlosti kroz razne primjere raspolaganja javnom imovinom dokazala kako često nije dobar i efikasan gospodar. Uz to, razne mjere koje su provedene, iako s dobrim namjerama, često su imale efekte suprotne od zamišljenih. Kod prodaje nekretnina, cilj bi trebao biti maksimizacija tržišne vrijednosti. Stoga proces prodaje mora biti temeljen na javnim natječajima s jasno definiranim uvjetima kako bi se osigurala pravednost i kompetitivnost procesa. Za prodaju velikih razvojnih projekata ili traženje investitora za JPP, važno je angažirati stručnjake koji mogu osigurati transparentnost procesa, procijeniti tržišnu vrijednost nekretnina, pripremiti natječajnu dokumentaciju i voditi pregovore. Cilj angažiranja stručnjaka nije samo maksimizacija prihoda, već i osiguranje higijene i transparentnosti procesa, s najboljim rezultatima u skladu s tržišnim uvjetima – smatra Laljak.

No, od takvog **strukturiranog upravljanja imovinom**, unatoč 30-godišnjim pokušajima, i dalje, čini se, smo miljama daleko. Gotovo svaka Vlada bi dolaskom u Banske dvore kao prioritet postavila bolje upravljanje državnom imovinom, no kasnije se ne bi mogla pohvaliti prevelikim uspjesima. Povijest centralnog institucionalnog administriranja državnom imovinom započela je osnivanjem Hrvatskog fonda za razvoj i Agencije za restrukturiranje tijekom 1991. i 1992., potom je utemeljen **Fond za privatizaciju**, 1995. godine se formiralo **Ministarstvo privatizacije i upravljanja imovinom**, a kasnije je njegove poslove preuzelo Ministarstvo gospodarstva. Registar državne imovine prvi put je uređen Zakonom o upravljanju državnom imovinom iz 2011. godine.

Tada je bilo određeno da Registar državne imovine uspostavlja i vodi Agencija za upravljanje državnom imovinom. No, SDP 2013. ukida tu Agenciju i osniva Centar za restrukturiranje i prodaju (CERP), koji je određen kao pravni sljednik agencije, a paralelno s njim utemeljuje i Državni ured za upravljanje državnom imovinom (DUUDI), koji vodi Registar imovine. Taj posao je potom u studenom 2016. godine prebačen na novoustrojeno **Ministarstvo državne imovine**, a dvije godine kasnije ustrojen je Središnji državni ured za razvoj digitalnog društva pa on postaje nadležno tijelo za vođenje Registra. Tu su naravno i Državne

nekretnine d.d. koje upravljaju poslovnim prostorima i stanovima u vlasništvu države, a odnedavno su poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske povjereni županijama, gradovima i sjedištima županija.

Unatoč tome što su se svih tih godina mijenjali nazivi, forme i oblici institucija, a i političke stranke, upravljanje državnom imovinom u suštini se nije promijenilo. Kao i u mnogim drugim segmentima državnog upravljanja, i kada je riječ o nekretninama, može se vidjeti prilična nezainteresiranost i nedostatak inicijative. Nitko ne snosi odgovornost što neka građevina propada umjesto da donosi novac, ne promišlja se ni dugoročno ni strateški. Spominjalo se svojevremeno objedinjavanje svih Vladinih institucija na jednom mjestu, kroz projekt 'Zagreb na Savi.' Računice su govorile da se na urede na gotovo 200 lokacija u Zagrebu godišnje na zakup troši 5,3 milijuna eura (danas je taj iznos vjerojatno tri puta veći), no od toga se odustalo. Umjesto toga, donose se parcijalne odluke o kupovini pojedinog poslovnog prostora, svako Ministarstvo smješteno je na drugoj lokaciji, sve češće u zakupu, a država obično slučajno postane vlasnik neke nekretnine, kao što je recimo s udjelom u Vjesnikovom neboderu.

I vrlo često država ne zna što bi s novom nekretninom. Osim toga, što je perspektivna nekretnina, a što nije,

teško je razlučiti kada i dalje nemate popis cjelokupne imovine.

Uz političku volju naravno to bi se moglo riješiti, kao što je primjerice u Nizozemskoj u kojoj je 2014. godine donesena odluka o spajanja nacionalne organizacija za upravljanje nekretninama s Agencijom za obrambenu infrastrukturu, nacionalnom organizacijom za razvoj imovine i upravom za nacionalnu imovinu, u jedinstvenu organizaciju pod nazivom RVB. Time je stvorena vladina organizacija za nekretnine odgovorna za upravljanje različitim vrstama javnih nekretnina: od zgrada do vojnih područja za obuku. RVB zapošljava 2900 ljudi te uspješno upravlja s 900 četvornih kilometara zemlje te 12 milijuna kvadrata zgrada. Agencija neperspektivne nekretnine prodaje, iznajmljuje ili prenamijenjuje, pa tako u Nizozemskoj bivši zatvori postaju mjesta u kojima se održavaju različiti team-buildinzi, nekadašnje sjedište Kraljevskog ratnog zrakoplovstva u Den Haagu transformira se u centar za glazbu, vježbu i ples, a u mornaričkoj zračnoj bazi Valkenburg, nastaje novo stambeno područje s 5600 domova. Središnja državna agencija za nekretnine naravno ne gradi niti prodaje kuće samostalno, već zemljište prodaje potencijalnim investitorima.

Osim što se rješava dijela nekretnina (procijenjeni višak je 3,5 milijuna kvadrata), RVB ujedno na nekim

lokacijama razvija i nove zgrade, primjerice za vladine urede.

Centralnu agenciju za Vladine nekretnine ima i Francuska, a ona upravlja s oko 100 milijuna četvornih metara zemljišta i 200 tisuća nekretnina, koje su 2018. godine bile procijenjene na 65 milijardi eura. Njemački pandan, BimA, pak upravlja s oko 25 milijardi eura vrijednim nekretninama koje godišnje od prodaje i najma državnom budžetu donesu 2,5 milijardi eura.

Dok Francuska godišnje ostvaruje milijardu eura od prava na državna zemljišta i planira do 2032. uštedjeti još toliko raskidanjem najma i konsolidacijom državnih službi, hrvatska Strategija upravljanja državnom imovinom do 2025. ostaje na razini općih ciljeva i fraza, bez konkretnih planova i brojki. Ostaje nam nadati se da će nova Strategija za sljedeće razdoblje biti ambicioznija, s jasno definiranim ciljevima i brojkama, uz konačno uspostavljanje cjelovitog popisa državne imovine. I, naravno, da će država napokon ozbiljno primijeniti vlastiti zakon, koji u članku 13. nalaže da se državnom imovinom upravlja učinkovito, razumno i pažnjom dobrog gospodara, u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Ovaj je članak objavljen uz financijsku potporu Agencije za elektroničke medije iz Programa poticanja novinske izvrsnosti.

#NEKRETNINE #DRŽAVNE NEKRETNINE

#REGISTAR IMOVINE #DRŽAVNA IMOVINA

moglo bi vam biti zanimljivo

Primo Real Estate kupio slovensku nekretninsku tvrtku Ferba projekt

Primorac: Za nekretninu u kojoj žive građani neće plaćati porez

Primo Real Estate kupio slovensku nekretninsku tvrtku Ferba projekt

Primorac: Za nekretninu u kojoj žive građani neće plaćati porez

VIŠE S WEBA

STOP sve višim računima za grijanje!
Plaćajte i do 4x manje režije - ovdje zatražite ponudu za dizalicu topline ODMAH

Ulupali su milijardu eura u nemogući projekt i mjesto tragedije: 'Ovo će biti središnja točka'

Proizvođač od vlasnika otkupljuje model ovog auta: Može se zapaliti



Oglas



**Zapanjujuće svjedočanstvo gospođe Ane:
'Sveti Duh mu je govorio, a on je pisao'**

**Ava Karabatić konačno otkrila prave namjere:
'Želim bez dlake na jeziku progovoriti o tome'**



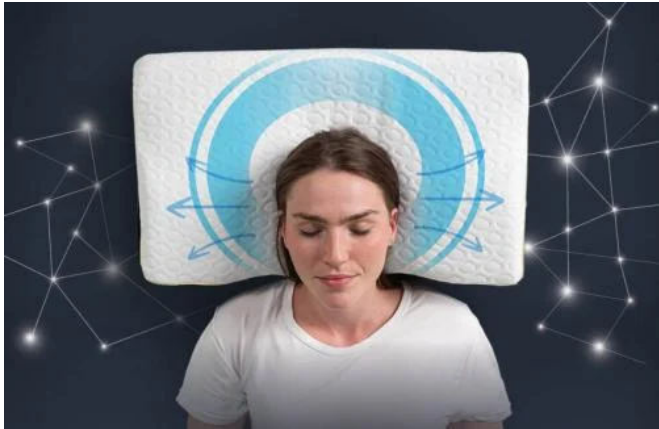
**Hrvatska bruji o Mesijanskim Židovima, tko
su oni? Ne vole katolike često nisu ni Židovi**

**Ruska podmornica izronila blizu američkog
saveznika i izazvala pomutnju**



**Legendi Bijelog dugmeta amputirali nogu, bio
u komi 8 dana: 'Nisam mogao više izdržati'**

**Jeste li već čuli za jastuk koji pomaže kod
hrkanja i problema sa spavanjem? Evo gdje
nabaviti u Hrvatskoj**



Oglas

info



Generali
proglasio
pobjednike SME
EnterPRIZE
2024. natječajna ...

Coral Croatia i
The Walt Disney
Company
predstavili
ekskluzivnu Sta...



VIDI awards
okupio tech elitu
u Hotelu
Esplanade



Zlatarna Dodić:
Za najvažnije
pitanje u životu



A1 Hrvatska
proširuje svoju
ponudu
najnovijim
streaming...

Europski Fond za
pravednu
tranziciju nudi
nadu, nove
vještine i posao

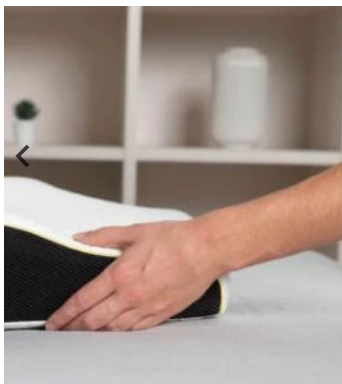


JYSK Hrvatska
bilježi rast
prometa od
18,6% uz snižene
ciene na više o...

Za tjedan dana
kreće velika
turneja Kamiona
Djeda Mraza –
dočekajte ga u...

svezadom24

**enje se s bolovima?
d memorijske pjene
o je mnogima**



39,84 €

~~69,90 €~~

jastuk za spavanje

PREUZMITE POPUST

**Imate staro i zagoreno posuđe kod
kuće? Iskoristite NOVU CIJENU i
nabavite ovu vrhunsku tavu**



39,99 €

~~79,98 €~~

Vrhunska 8u1 tava za kuhanje

PREUZMITE POPUST

**Trebate vrhunski nož za kuhinju i
pripremu hrane? Provjerite zašto je
Huusk trenutno veliki hit**



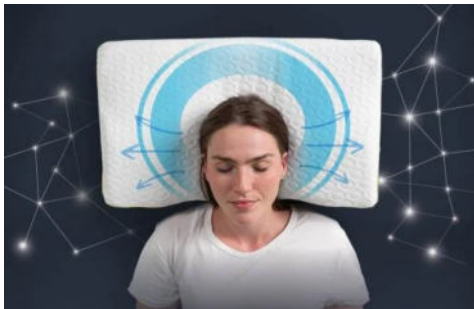
29,95 €

~~99,83 €~~

Huusk japanski nož

PREUZMITE POPUST

PREPORUČENI SADRŽAJ



Jeste li već čuli za jastuk koji pomaže kod hrkanja i problema sa spavanjem? Evo gdje nabaviti u Hrvatskoj

Oglas



Tvrtke i karijere: Smjene u kompanijama Pivčevih, novi direktori u Erste Card Clubu i HEP – ODS-u...



Cijena bitcoina prvi put u povijesti dosegla sto tisuća dolara



Zašto se hrvatske tvrtke ne odlučuju na IPO i tko su potencijalni kandidati



Žene u biznisu: Hrvatski BDP bi od 2030. mogao porasti za pet posto kad bi žene bile zastupljenije na višim pozicijama



Europo, sama si na svijetu, uozbilji se!

[pretplati se](#)

[prijava na newsletter](#)

[o nama](#)

[impressum](#)

[oglašavanje](#)

[kontakt](#)

[opći uvjeti korištenja](#)

[politika privatnosti i kolačića](#)

[tocno.hr](#)

Copyright © Lider Media - Najbolji Portal za Poduzetnike - Lider Media 2024. **LIDER**

