

BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

INFORMACIJA O PROVEDBI ZAKONA O UPRAVLJANJU NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Uvod

Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23 u daljnjem tekstu: Zakon) stupio je na snagu 30. prosinca 2023. godine. Njime je dio poslova upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske povjeren županijama, gradovima sjedištima županija i velikim gradovima. Time je napravljen važan korak u daljnjoj funkcionalnoj i financijskoj decentralizaciji upravljanja državnim imovinom.

Novi model omogućuje da se o nekretninama i zahtjevima koji se na njih odnose postupa bliže području na kojem se nalaze. Županije pritom ne postaju vlasnici tih nekretnina, nego povjerene poslove obavljaju u ime Republike Hrvatske, u granicama zakonom propisanih ovlasti. Takvo približavanje odlučivanja terenu olakšava uvažavanje konkretnih potreba jedinica lokalne samouprave, građana i drugih zainteresiranih osoba te pridonosi aktiviranju nekretnina koje se ne koriste.

Brodsko-posavska županija navedene poslove obavlja od 2024. godine. Ovom se informacijom Županijska skupština upoznaje s njihovim sadržajem, organizacijom rada i rezultatima u 2024. do rujna 2026. godini te s planiranim daljnjim postupanjem.

Zakonski okvir i opseg povjerenih poslova

Županiji su povjereni poslovi upravljanja neizgrađenim građevinskim zemljištem te građevinama sa zemljištem nužnim za njihovu redovitu uporabu u vlasništvu Republike Hrvatske, ako se nalaze na njezinu području odnosno izvan područja grada sjedišta županije ili velikoga grada dok su gradovima sjedištima Županija i velikim gradovima povjereni poslovi upravljanja nekretninama na njihovom području, a kod nas je to grad Slavonski Brod. Upravljanje nije ograničeno na donošenje odluka o prodaji ili darovanju. Ono obuhvaća uređenje pravnih odnosa i poduzimanje radnji radi zaštite imovine, sudjelovanje u postupcima prostornog uređenja i gradnje te u postupcima izrade geodetskih i drugih elaborata koji utječu na nekretninu, održavanje nekretnina, provedbu planskih mjera i raspolaganje u skladu sa Zakonom.

Raspolaganje, ovisno o pravnim i stvarnim okolnostima pojedinog predmeta, može obuhvatiti prodaju, darovanje, osnivanje prava građenja ili služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasništva, zamjenu i druge zakonom predviđene pravne poslove. Za nekretninu čija procijenjena vrijednost ili ukupni iznos procijenjene naknade ne prelazi 130.000,00 eura odluku o pokretanju postupka i odluku o raspolaganju donosi župan. Kada vrijednost prelazi 130.000,00 eura, a ne prelazi 1.000.000,00 eura, odluke donosi Županijska skupština, osim ako je Zakonom drukčije propisano. Za vrijednosti veće od 1.000.000,00 eura postupak nastavlja nadležno ministarstvo.

Prihodi ostvareni raspolaganjem raspoređuju se tako da 60 % pripada državnom proračunu, 20 % proračunu županije na čijem se području nekretnina nalazi a 20 % proračunu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Time decentralizacija, uz prijenos poslova i odgovornosti, uključuje i udio lokalne i područne razine u prihodima od raspolaganja.

Provedbeni propisi

Postupci raspolaganja detaljnije su uređeni provedbenim uredbama Vlade Republike Hrvatske, koje su tijekom 2025. godine stupile na snagu:

Uredba o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu darovanja („Narodne novine“ broj 35/25) stupila je na snagu 8. ožujka 2025. godine.

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) stupila je na snagu 12. travnja 2025. godine.

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) stupila je na snagu 31. svibnja 2025. godine.

Tim je propisima razrađen niz pretpostavki i radnji koje prethode sklapanju pojedinih pravnih poslova, što je važno za zakonito i ujednačeno postupanje po zaprimljenim zahtjevima.

Organizacija i način rada

U Brodsko-posavskoj županiji povjereni poslovi obavljaju se u Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko-pravne poslove, unutar Odsjeka za imovinsko-pravne poslove. Preuzimanje novih poslova nije bilo praćeno dodatnim zapošljavanjem; predmeti se obrađuju u okviru postojećih kadrovskih kapaciteta.

Zaprimanje zahtjeva tek je početak postupanja. Prije donošenja odluke potrebno je utvrditi je li upravo Županija nadležna, provjeriti zemljišnoknjižno i katastarsko stanje, stvarni status nekretnine te postoje li pravne i druge zapreke raspolaganju. Potom se utvrđuje mogući oblik raspolaganja, pribavlja potrebna dokumentacija i provode radnje propisane Zakonom i uredbama. Zbog svega navedenog se opseg rada ne može svesti na broj donesenih odluka jer i predmet u kojem se utvrdi da raspolaganje nije moguće zahtijeva stručnu obradu.

Provedba Zakona iziskuje stalnu suradnju s drugim tijelima i pravnim osobama, osobito s nadležnim Općinskim državnim odvjetništvom, Državnom geodetskom upravom i sudovima, a prema naravi nekretnine i s Hrvatskim šumama, Hrvatskim vodama te drugim nadležnim subjektima. Razmjena podataka i usklađivanje postupanja osobito su važni kada stanje u evidencijama i stanje na terenu nisu podudarni ili je potrebno razgraničiti nadležnost za upravljanje.

Zakon i provedbeni propisi čine složen normativni okvir, no propisane provjere i postupci osiguravaju javnost, provjerljivost i transparentnost raspolaganja državnom imovinom. Budući da Interni registar nekretnina (IRN) Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine još nije pustilo u rad za potrebe sustavnog postupanja, Županija zasad postupa isključivo po zaprimljenim zahtjevima stranaka. Njegovo stavljanje u funkciju omogućit će potpuniji pregled nekretnina i sustavnije planiranje aktivnosti.

Rezultati rada u 2024., 2025. i 2026. godini

Brodsko-posavska županija tijekom 2024. godine od Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine preuzela je 250 predmeta koji se odnose na raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Tijekom 2024., 2025. i 2026. godine zaprimljeno je više od 400 novih predmeta. Ukupno je u radu bilo više od 650 predmeta, od kojih je više od 400 riješeno.

Sklopljena su tri ugovora o darovanju s općinama Rešetari, Brodski Stupnik i Davor kako slijedi:

- s Općinom Brodski Stupnik sklopljen je Ugovor o darovanju nekretnine – neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje građevine, mrtvačnice u naselju Krajačići a vrijednost darovane nekretnine iznosila je 4.300,00 eura,

- s Općinom Davor sklopljen je Ugovor o darovanju nekretnine – neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje građevine, Doma za starije i nemoćne u naselju Davor a vrijednost darovanih nekretnina iznosila je 3.560,00 eura,

- s Općinom Rešetari sklopljen je Ugovor o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu izgradnje građevine, Društvenog rekreacijskog centra Rešetari u naselju Rešetari a vrijednost darovanih nekretnina iznosila je 47.550,00 eura.

Ukupna vrijednost darovanih nekretnina je 55.440,00 eura.

Raspisana su dva javna natječaja za prodaju ukupno 12 nekretnina u katastarskim općinama Stari Perkovci, Bukovlje, Tomica, Staro Topolje, Beravci, Slavonski Šamac i Šumetlica, čija je ukupna tržišna vrijednost 186.540,00 eura, a u pripremi je sklapanje dvaju ugovora o kupoprodaji i to za k.č.br. 1533 upisana u zk.ul.br. 1099 k.o. Stari Perkovci za 9.751,20 eura te 2/6 suvlasničkog dijela nekretnine oznake k.č.br. 583 upisane u zk.ul.br. 1231 k.o. Nova Kapela za 3.508,00 eura. Ti postupci pokazuju kako se povjereni poslovi, nakon provjere uvjeta i pripreme dokumentacije, pretvaraju u konkretne oblike aktiviranja državne imovine.

Daljnje postupanje

Do kraja 2026. godine Županija će za sve nekretnine za koje je iskazan interes i za koje je utvrđeno da se njima može raspolagati raspisati javne natječaje ili kada su ispunjene zakonske pretpostavke, donijeti odluke o neposrednom raspolaganju. Cilj je nastaviti rješavanje zaprimljenih zahtjeva i staviti raspoložive nekretnine u funkciju, uz jednako postupanje prema zainteresiranim osobama, zaštitu interesa Republike Hrvatske i punu transparentnost svakog postupka.

Molimo da Županijska skupština primi ovu informaciju na znanje.