

Povjerenstvo za zakonodavstvo, kolektivne pregovore i zaštitu prava

Na temelju članka 36. Poslovnika o radu Gospodarsko-socijalnog vijeća i njegovih radnih tijela, a u skladu sa člankom 27. Poslovnika, Povjerenstvo za zakonodavstvo, kolektivne pregovore i zaštitu prava na 99. (konstituirajućoj) sjednici, održanoj 5. prosinca 2023. godine, razmatralo je **Konačni prijedloga zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.**

Na osnovi rasprave i izjašnjavanja pojedinih članova Povjerenstva usvojeno je sljedeće

MIŠLJENJE

1. Povjerenstvo za zakonodavstvo, kolektivne pregovore i zaštitu prava podržava Konačni prijedloga zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.
2. Ovom mišljenju prilaže se izdvojeno mišljenje Hrvatske udruge poslodavaca.

IZDVOJENO MIŠLJENJE HUP-a

Članak 11. Nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske

U članku 11. stavku 1. naveden je pojam „uspostava vlasništva RH“, koji nije termin iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Predlaže se pobliže definirati predmetni izričaj, obzirom na moguće zakonske načine stjecanja vlasništva te još uvijek dosta rašireni pojavni oblik izvanknjižnog vlasništva.

Članak 18. stavak 3. i 8. Nekretnine pod posebnim načinom upravljanja

Članak 18. stavak 3. propisuje: „*Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka..... i to s pravnim osobama s europskog gospodarskog prostora prema općem aktu jedinica lokalne samouprave na čijem području se nekretnina nalazi, kojim se propisuje visina zakupnine za poslovne prostore...*“

Komentar

Predloženi način utvrđivanja visine zakupnine (u pravilu na nivou početne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja) u korist pravne osobe s europskog gospodarskog područja koje posluju na tržišnim gospodarskim principima, mogao bi se cijeliti diskriminatornim u odnosu na domicilne pravne osobe koje također posluju na tržišnim principima, a u istovrsnim postupcima ne uživaju isti položaj u zemljama europskog gospodarskog područja odnosno državi sjedišta pravne osobe.

Osim toga, u pojedinim slučajevima predmetni način utvrđivanja visine zakupnine mogao bi biti cijenjen protivnim propisanim načelima upravljanja nekretninama iz članka 4. ovog Zakona. Ovo tim više jer se radi o nekretninama pod posebnim načinom upravljanja o čijoj konačnoj

sudbini će biti odlučeno bilateralnim sporazumima, predmet kojih bi mogao biti i zahtjev za naknadu štete za korištenje nekretninom za vrijeme dok je ista bila pod upravljanjem RH.

Članak 18. stavak 8. propisuje da će Ministarstvo u izvršavanju prava zakupnika izdati sve potrebne suglasnosti te druge suglasnosti sukladno posebnim propisima. Predlaže se propisati rokove za izdavanje propisanih suglasnosti, odnosno odgovarajuće pozitivne presumpcije nakon protoka propisanih rokova.

Članak 23. stavak 5. Načini raspolaganja nekretninama

U članku 23. stavku 5. predlaže se propisati rok u kojima nadležno državno odvjetništvo mora dati svoje mišljenje odnosno propisati mogućnost pozitivne presumpcije danog mišljenja nakon protoka roka.

Članak 35. stavak 1. Osnivanje prava građenja i osnivanje prava služnosti bez provođenja javnog natječaja

„(1) Ministarstvo će osnovati pravo građenja ili pravo služnosti bez provođenja javnog natječaja... u vlasništvu Republike Hrvatske, u korist investitora koji je kao najpovoljniji ponuditelj izabran u postupku javnog natječaja za dodjelu energetske odobrenja provedenog od strane tijela nadležnog po posebnom zakonu.“

Predlaže se definirati izuzetke, uključujući i davanje suglasnosti za zahvate na nekretninama u suvlasništvu RH i poduzetnika čiji je vlasnik ili osnivač RH, u svrhu postavljanja naprava za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora energije, bez provođenja javnog natječaja.

Članak 57. Podnošenje zahtjeva

U prijelaznim odredbama članka 57. stavku 3. predlaže se izmjena na način da isti glasi:

(3) Nadležna tijela kojima su povjereni poslovi upravljanja nekretninama dužna su do uspostave IRN dostaviti Ministarstvu podatke o zaprimljenim zahtjevima iz stavka 1. ovoga članka ~~do 15. u tekućem mjesecu za prethodni mjesec~~ u roku od 15 dana od dana primitka zahtjeva.

Iza stavka 4., predlaže se dodati novi stavak 5. i 6. koji glase:

(5) U postupku iskaza interesa za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, ocjene prihvatljivosti zahtjeva iz stavka 1. ovog članka i njegove kasnije provedbe, nadležna tijela su dužna na zahtjev zainteresirane osobe, odnosno podnositelja zahtjeva za dostavom potrebnih isprava, dostaviti tražene isprave u roku od 15 dana od dana primitka traženja zainteresirane osobe, odnosno podnositelja zahtjeva.

(6) Ako nadležno tijelo zainteresiranoj osobi, odnosno podnositelju zahtjeva ne dostavi tražene isprave u roku iz stavka 5. ovog članka, smatrat će se da je takva isprava dostavljena te neće ići na štetu zainteresirane osobe, odnosno podnositelja zahtjeva činjenica da nadležno tijelo u navedenom roku nije postupilo po zahtjevu zainteresirane osobe, odnosno podnositelja zahtjeva za dostavom potrebnih isprava.

Obrazloženje

Navedene dopune se predlažu u cilju ostvarivanja veće učinkovitosti u upravljanju nekretninama u vlasništvu RH.

Naime, postupci osnivanja prava na nekretninama u vlasništvu RH administrativno su opterećujući zbog potrebe za prikupljanjem velikog broja dokumentacije, a koje prikupljanje je zbog sporosti nadležnih tijela koja izdaju potrebnu dokumentaciju dugotrajno. Zbog navedene

problematike vremenske dimenzije i spomenutoga administrativnog opterećenja, investitori su vrlo često demotivirani za traženje osnivanja prava u svoju korist na nekretninama u vlasništvu RH, a što se direktno odražava i na akceleraciju gospodarskog i društvenog razvoja RH. Isto tako, tromost nadležnih tijela i administrativno opterećenje predstavlja izazov za investitore zbog ostvarenja postavljenih ciljeva u izazovno postavljenim rokovima, zbog čega investitori pokazuju opravdanu bojazan za njihovo ispunjenje, a što je povezano s drugim važnim posljedicama (npr. odbijanje sufinanciranja, povrat dobivenih sredstava zbog prekoračenja rokova, plaćanje penala zbog zakašnjenja i sl.).

Novi članak

Predlaže se novi članak koji glasi:

„Vlada Republike Hrvatske odnosno tijela javne vlasti kojima je Vlada Republike Hrvatske povjerila na upravljanje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske su obvezna osigurati nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske od osnovnih rizika, odnosno požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi, te drugih rizika ovisno o opasnosti područja, izloženosti i oštetljivosti zgrade, sve vezano uz njezinu namjenu (seizmički rizik, rizik klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizika poplava, bujica i visokih voda, rizik snježne lavine i sl.), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.”

Obrazloženje

Predlaže se propisati **obveza osiguranja nekretnine u vlasništvu RH**, kako se u slučaju primjerice katastrofalnih potresa koji su zadesili RH, šteta ne bi podmirivala iz državnog proračuna.

Naime, u Prijedlogu Zakona je navedeno da **upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH** obuhvaća sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima **država racionalno, transparentno i javno upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH i s njima povezanim obvezama, u ime i za račun građana** radi održivog razvitka RH, a osobito:

- Izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za nekretnine i pokretnine u vlasništvu RH
- Poduzimanje svih radnji u vezi s nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH s **pažnjom dobrog gospodara** i načelima upravljanja nekretnina i pokretnina propisanim ovim Zakonom, radi unapređenja pravnih odnosa na toj državnoj imovini.

Člankom 48. Ustava RH jamči se pravo vlasništva, međutim sukladno navedenom članku Ustava **vlasništvo obvezuje**. Nositelji vlasničkoga prava i njihovi korisnici dužni su pridonositi općem dobru.

Dakle, RH kao vlasnik nekretnina dužna je postupati s pažnjom dobrog gospodarstvenika te pridonositi općem dobru. Stoga je potrebno da **tijela države zadužena za upravljanje državnom imovinom, vlastitim primjerom ugovaranja osiguranja dodatno potaknu gospodarstvo i građane na odgovarajuću osigurateljnu zaštitu**.

Potresi su pokazali ono što statistički podaci pokazuju već godinama – razina osiguranja hrvatskog stanovništva od rizika potresa, ali i ostalih rizika na imovini u usporedbi s drugim zemljama EU i dalje je nedostatna. Potresi, tuče, požari i ostale prirodne nepogode u svim dijelovima Hrvatske bile su u razdoblju iza nas, nažalost prilično učestale. Osiguratelji su efikasno, brzo i financijski adekvatno reagirali na sanaciju šteta. Doprinos osiguratelja u sanaciji teških posljedica prirodnih nepogoda mogao je biti i značajniji, da su u većoj mjeri ugovarani osigurateljni proizvodi.

Bilježimo desetljeće prirodnih katastrofa u kojem je Hrvatska suočena s nizom prirodnih katastrofa i direktnom štetom koja se mjeri u milijardama eura:

- poplava u Istočnoj Slavoniji 2014. godine - šteta na imovini premašivala je 170 milijuna eura;
- katastrofalni požari u Dalmaciji 2017. godine - šteta na imovini premašivala je 25 milijuna eura;
- potresi 2020. godine – ukupna šteta 17 milijardi eura.

Prema **recentnim analizama EIOPA-e, Hrvatska se nalazi na trećem mjestu u Europi po ugroženosti od prirodnih katastrofa** jer je **penetracija i gustoća osiguranja i dalje zabrinjavajuće niska**. Prevelika su očekivanja građana vezana uz pomoć države pa tako ni iskustvo osobnog gubitka očito nije dostatan poticaj za mnoge da sklope policu osiguranja imovine. Smatramo da bi država trebala jačati osjećaj osobne odgovornosti za zaštitu vlastitog doma odnosno nekretnine, a ne pojedinim potezima ohrabrivati građane da se u mjeri većoj nego što je to razumno, oslanjaju na pomoć države.

Ovaj prijedlog Zakona ima potencijal dodatno pomoći u promicanju te svijesti kroz regulaciju obveznog osiguranja od seizmičkih i ostalih rizika, te državi pruža priliku da za upravljanje imovinom, vlastitim primjerom ugovaranja osiguranja, dodatno potakne gospodarstvo i građane na odgovarajuću osigurateljnu zaštitu. To je posebno važno u svjetlu činjenice da se Hrvatska, uz Grčku, Tursku, Sjevernu Makedoniju i Italiju nalazi na tektonski najrizičnijem području u Europi.

Zbog izostanka primjerene razine osobne odgovornost vlasnika nekretnina, a ne zbog cijena osiguranja koje su u Hrvatskoj vrlo konkurentne, dobrovoljna zaštita nekretnina putem proizvoda osiguranja nije prisutna u mjeri koja je svakako potrebna, ali i očekivana za jednu državu članicu EU. Stoga bi i država jasnom porukom, pa i putem zakona, trebala ukazati na put kojim treba krenuti jer **bez snažne penetracije osiguranja, odnosno većeg udjela premije u BDP-u, niti jedna država nije u stanju nositi se sa nadolazećim klimatskim promjenama i potencijalnih štetama od prirodnih katastrofa**.

Slijedom iznesenog, smatramo iznimno važnim dopuniti odredbe u cilju ostvarivanja veće učinkovitosti u upravljanju nekretninama, kao i propisati obvezu osiguranja nekretnina u vlasništvu države te se nadamo da ćete razmotriti i uvažiti ovaj prijedlog.

Koordinatorica Povjerenstva

Admira Ribičić, v. r.