

Raspolaganje poslovnim prostorima u vlasništvu javnih tijela

Robert, Pušelja

Undergraduate thesis / Završni rad

2016

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **Polytechnic Nikola Tesla in Gospić / Veleučilište Nikola Tesla u Gospiću**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:107:977306>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-09-09**



Repository / Repozitorij:

[Polytechnic Nikola Tesla in Gospić - Undergraduate thesis repository](#)



VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU

Robert Pušelja

**RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA
U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA**

**THE MANAGEMENT OF BUSINESS PREMISES
OWNED BY PUBLIC BODIES**

Završni rad

Gospić, 2016.

VELEUČILIŠTE „NIKOLA TESLA“ U GOSPIĆU

Upravni odjel
Stručni upravni studij

**RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA
U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA**

**THE MANAGEMENT OF BUSINESS PREMISES
OWNED BY PUBLIC BODIES**

Završni rad

MENTOR

mr.sc.Katerina Dulčić, dipl. iur.

STUDENT

Robert Pušelja

MBS: 2963000343/12

Gospić, rujan 2016.

Veleučilište „Nikola Tesla“ u Gospiću

Upravni odjel

Gospić, 6. lipnja 2016.

Z A D A T A K

za završni rad

Pristupniku Robertu Pušelja

MBS: 2063000343/12

Studentu stručnog studija upravnog prava izdaje se tema završnog rada pod nazivom


Raspologanje poslovnim prostorima u vlasništvu javnih tijela

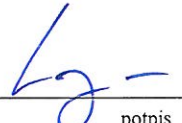
(Dispositions of Business Premises Owned by Public Entities)

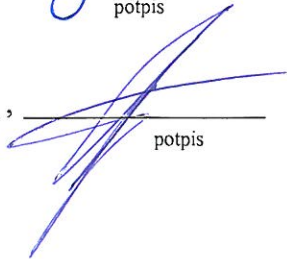
Sadržaj zadatka :

Tema rada je raspologanje poslovnim prostorima u vlasništvu javnih tijela. Potrebno je definirati pojam raspologanja, potom pojam javnih tijela. Sukladno naslovu potrebno je posebno obraditi pojam poslovnog prostora i obraditi raspologanja koja su posebno regulirana hrvatskim propisima. Kao što zakon posebno regulira davanje u zakup i prodaju, trebaju se izložiti zakonom predviđena ograničenja koja se odnose upravo na javna tijela, koja ne mogu slobodno raspologati tim poslovnim prostorima. Isto tako potrebno je odrediti izuzetke kada se može odstupiti od javnog nadmetanja i raspologanja po tržišnim cijenama.

Završni rad izraditi sukladno odredbama Pravilnika o završnom radu Veleučilišta „Nikola Tesla“ u Gospiću.

Mentor: mr. sc. Katerina Dulčić, predavač zadano: 11. srpnja 2016. godine, 
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Pročelnik odjela: Tomislav Ljapac predati do: _____, 
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

Student: Robert Pušelja primio zadatak: _____, 
(ime i prezime) (nadnevak) potpis

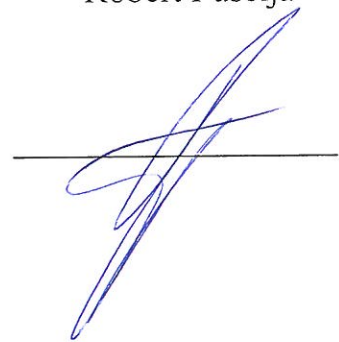
Dostavlja se:

- mentoru
- pristupniku

IZJAVA

Izjavljujem da sam završni rad pod naslovom „Raspologanje poslovnim prostorima u vlasništvu javnih tijela“ izradio samostalno pod nadzorom i uz stručnu pomoć mentora mr. sc. Katerina Dulčić, dipl. iur.

Robert Pušelja



SAŽETAK

Tema ovog završnog rada je raspolaganje poslovnim prostorima u vlasništvu javnih tijela.

U ovom završnom radu izlagat će se o pojmu javnog tijela, te pojmu tijela jedinice lokalne i područne regionalne samouprave koje imaju na raspolaganju nekretnine u svom vlasništvu.

U skladu s ovom temom posebno će biti definiran pojam poslovnog prostora, te raspolaganje i upravljanje nekretninama, a koja su posebno regulirana hrvatskim propisima.

Nadalje, Zakonima je posebno određeno davanje u zakup i prodaja poslovnih prostora u vlasništvu javnih tijela, te su zakonskom regulativom predviđena ograničenja koja se odnose upravo na javna tijela, koja ne mogu slobodno raspolagati tim poslovnim prostorima.

Kako imamo ograničenja tako imamo i uvijete kada je zakonski moguće odstupiti od javnog nadmetanja i raspolaganja po tržišnim cijenama.

S toga će se u ovom radu obraditi i zakup i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu javnih tijela, te će se na kraju iznijeti zaključak do kojeg se došlo prikupljajući materijale za ovaj završni rad.

Ključne riječi: poslovni prostor, zakup, ugovor o zakupu, pojam javnih tijela

Summary

The topic of this thesis is the management of business premises owned by public bodies.

This final paper will present the concept of public bodies, and the concept of local and regional government bodies that have such properties in their possession.

In line with this topic, the terms of office space and the disposal and management of the real estate will be defined, as regulated by the Croatian law.

Furthermore, the laws specifically regulate leases and sales of commercial premises owned by the public bodies, and the restrictions related to public administration bodies, which can not freely administer such business premises.

Along with the restrictions, there are also the conditions under which it is legally possible to deviate from public tenders and administering at market prices.

Therefore, this paper will also discuss the leases and purchases and sales of the business premises owned by public authorities, and will eventually produce a conclusion reached by gathering the materials for this final work.

Keywords: office space, lease, lease agreement, the concept of public bodies

SADRŽAJ

1. UVOD.....	2
2. RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA PREMA PROPISIMA REPUBLIKE HRVATSKE	
2.1 Općenito.....	3-4
2.2 Pojam javnih tijela.....	5-6
2.3 Pojam raspolaganja prostora u vlasništvu javnih tijela.....	6-9
3. OBLICI, OGRANIČENJA I POSEBNI UVIJETI RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA	
3.1 Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu javnih tijela.....	10-14
3.2 Raspolaganje i upravljanje nekretninama bez javnog nadmetanja.....	14-15
3.3 Poseban način raspolaganja nekretninama.....	15-17
4. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE(REGIONALE) SAMOPUPRAVE	
4.1 Načela upravljanja nekretninama u vlasništvu JLS-a i JPRS-a.....	18-23
5. ZAKUP I KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA	
5.1 Pojam poslovnog prostora.....	24-25
5.2 Zasnivanje zakupa.....	26-27
5.3. Prestanak zakupa.....	27-29
6. ZAKLJUČAK.....	30-31

1.UVOD

U okviru ovog izlaganja razmatrat će se načini upravljanja i raspolaganja državnom imovinom tj. nekretninama u vlasništvu javnih tijela.

U svezi s tim koristi će se važeći propisi: Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 94/13, 18/16), Uredba o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13), Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12).

U ovom dijelu izlaganja pojasnit će se također osnovni pojmovi raspolaganja imovinom u vlasništvu javnih tijela, temeljni pojmovi javnopravnog tijela, te pojmovi poslovnog prostora.

U daljnjem radu osvrnut ćemo se također i na posebne uvijete raspolaganja poslovnim prostorima unutar jedinica lokalne i područne(regionalne) samouprave.

U daljnjem tijeku izlaganja, a primjenjujući odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15), pojasnit ćemo pojam poslovnog prostora, zasnivanje zakupa, zakupnik, zakupodavac, prestanak zakupa, uvijete zakupa i slično.

Na kraju rada iznijet ćemo zaključak o ovoj temi završnog rada, te rezimirati što smo zaključili kroz zakonske propise kojima smo se služili u tijeku pisanja.

2. RASPOLAGANJE POSLOVNIM PROSTORIMA U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA PREMA PROPISIMA REPUBLIKE HRVATSKE

2.1. Općenito

U hrvatskom zakonodavstvu izuzetno važno područje pravnog statusa i raspolaganja poslovnim prostorom uređeno je posebnim propisima.

Tako se Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11, 64/15, u daljnjem tekstu: ZZKPP) koji je na snazi od 18. lipnja 2015. uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne samouprave) sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Nadalje, odredbama ZZKPP uređeno je da se na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju opći propisi obveznog prava o zakupu.

Međutim, a kako je to i propisano odredbom čl. 1. st. 5. ZZKPP odredbe „*ovog Zakona ne primjenjuju se na slučajeve prijevremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana*“.¹

Odredbama ZZKPP propisano je tko se smatra sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora i sadašnjim korisnikom, te što se smatra poslovnim prostorom i poslovnom zgradom, poslovnom prostorijom, garažom i garažnim mjestom.

Također je odredbama ZZKPP propisano da Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti. Ukoliko se radi o tradicijskim i deficitarnim zanimanjima, Gradska skupština

¹ čl. 1. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11,64/15)

Grada Zagreba, odnosno gradsko vijeće ili općinsko vijeće će prije donošenja odluke pribaviti mišljenja udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.²

Nadalje, pravni status poslovnih propisa uređen je i Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16) kojim se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Uredbom o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13) uređuju se oblici i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (raspolaganje nekretninama u vlasništvu javnih tijela, neki od posebnih uvjeta raspolaganja nekretninama, ograničenja u raspolaganju nekretninama, načini zasnivanja zakupa, prestanak zakupa...).

Treba istaknuti da odredbe koje se odnose na zakup poslovnog prostora sadrže i neki drugi posebni propisi (npr. Zakon o zdravstvenoj zaštiti - Narodne novine“, broj: 158/08, 71/10, 139/10, 22/11, 84/11, 154/11, 12/12, 35/12, 70/12, 144/12, 82/13, 159/13, 22/14, 154/14), Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine – „Narodne novine“ broj: 92/96, 33/99, 92/99, 80/02, 81/02) koji neće biti predmet ovog rada.

2.2. Pojam javnih tijela

Odredbom čl. 2. st. 2. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, broj: 20/10, 143/12, 152/14) propisano je da se javnopravnim tijelom smatra tijelo državne uprave i drugo državno tijelo, tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravna osoba koja ima javnu ovlast i pravna osoba koja obavlja javnu službu (pružatelj javnih usluga).³

Javnopravno tijelo je tijelo koje obavlja poslove javne uprave, kao dio posredne ili neposredne uprave. Podvođenje nekog tijela ili osobe pod pojmom javnopravnog tijela iznimno je važno u kontekstu ovlasti za vođenje upravnog postupka, ali i poduzimanja niza drugih radnji koje su zakonima stavljene u nadležnost javnopravnih tijela.

² čl. 3. st. 1. i 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11, 64/15)

³ čl. 2. st. 2. Zakona o upravnim sporovima („Narodne novine“, broj: 20/10, 143/12, 152/14)

Javnopravnim tijela u Republici Hrvatskoj smatraju se tijela državne uprave i druga državna tijela, tijela jedinice i lokalne područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe koje imaju javne ovlasti.

Tijela državne uprave su ministarstva, središnji državni uredi vlade Republike Hrvatske, državne upravne organizacije i uredi državne uprave u županijama, te njihove ustrojstvene jedinice.

Tijela tih jedinica lokalne samouprave su izvršna tijela tih jedinica tj. župani, gradonačelnik grada Zagreba, gradonačelnici i općinski načelnici, predstavnička tijela, županijske skupštine, gradska skupština grada Zagreba, gradska i općinska vijeća, te uprava tijela tih jedinica.

U praksi se ponekad kao sporno postavlja pitanje koje sve pravne osobe treba podvesti pod pojam javnopravnih tijela s obzirom na brojnost i organizacijsku heterogenost tih osoba.

Pravna osoba može se smatrati javnopravnim tijelom ako su joj javne ovlasti povjerene pravnim aktom nadležnog državnog ili lokalnog tijela, i to u pogledu obavljanja djelatnosti koja uključuje povjerene javne ovlasti.⁴

2.3 Pojam raspolaganja prostora u vlasništvu javnih tijela

Pojam raspolaganja i upravljanje može se definirati kroz više zakonski propisa međutim osvrnut ćemo se na Zakon o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16).

Odredbom čl. 2. propisano je da upravljanje državnom imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima država optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojega organizacijskog strateškog plana (st.1). Raspolaganje

⁴ Đerđa D., Pojmovnik, Hrvatska javna uprava, god. 10 (2010.), br. 4, str. 1175-1182

državnom imovinom podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava (st.2).⁵

Uredbom o načinima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13, u daljnjem tekstu: Uredba) pobliže je definiran pojam raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Tako je čl. 2. Uredbe propisano da su oblici raspolaganja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, te kupnja nekretnina u korist Republike Hrvatske.

Za ostale oblike raspolaganja nekretninama prema cit. Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, uredit će se posebnom uredbom.

Ovim navedenim propisima definira se opći pojam raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Uredbom su pobliže opisani načini raspolaganja kao što je prodaja nekretnina, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, kupnja ili najam nekretnina, dokapitalizacija trgovačkih društava, darovanje i druga stvarna prava.

Nadalje, raspolaganje nekretninama definirano je i kroz Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16) i to kroz odredbu čl. st 2. cit. zakona gdje su opisani uvjeti raspolaganja nekretninama kao što je prodaja, davanje u zakup, osnivanje prava građenja, dokapitalizacija trgovačkih društava unošenje nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, zamjena, osnivanje založnog prava na nekretnini, osnivanje prava služenja na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnine, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja.

Odredbom čl. 49. cit. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisano je na koji način nadležna tijela raspolažu nekretninama u skladu s Strategijom, Planom upravljanja, ovim Zakonom i drugim propisima.⁶

⁵ čl. 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16).

⁶ Čl. 49. st. 1. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 19/16)

Dakle, nadležna tijela mogu raspolagati nekretninama i povodom prijedloga zainteresirane osobe u slučajevima razvrgnuća suvlasničke zajednice i osnivanja prava služnostima osim ako je drukčije raspolaganje propisano posebnim propisima.

Vlada Republike Hrvatske može iznimno raspolagati nekretninama i kada to nije predviđeno Planom upravljanja, ako su one potrebne za neposredno ostvarivanje prava ili ispunjavanje obveza Republike Hrvatske, njezinih tijela ili pravnih osoba kojima je Republika Hrvatska osnivač.⁷

Načini raspolaganja nekretninama propisani su odredbom čl. 51. st. 1. cit. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, te se raspolaganje nekretninama provodi na slijedeće načine:

- javnim nadmetanjem, koje se provodi kao javno raspolaganje prema unaprijed objavljenim uvjetima, pri čemu se ugovor sklapa s ponuditeljem koji ispunjava uvjete i ponudi najvišu cijenu iznad početne cijene,
- javnim prikupljanjem ponuda, koje se provodi kao poziv na predaju ponuda, koji je upućen neodređenom ili određenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima,
- te kombinacijom naprijed navedenih načina.⁸

Bez javnog nadmetanja ili bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, iznimno se može raspolagati nekretninama kad pravo vlasništva na nekretninama kojima upravlja Državni ured stječu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a što je sve i propisano odredbom čl. 52. toč. 1. cit. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Iznimno se mogu prodati i nekretnine bez javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti:

⁷ Čl. 49. st. 3. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 19/16)

⁸ Čl. 51. st. 1. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 19/16)

- 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 građevinske 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 od 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 ne 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 te takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom.⁹

Dakle, raspolaganje imovinom koja je u vlasništvu javnih tijela reklo bi se da indirektnim putem, kao što su tijela jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, utječe na razvoj i doprinos Republici Hrvatskoj kao jednom izvornom vlasniku svih nekretnina i imovine koju posjeduje.

Samim time savjesno i odgovorno, ali također i stručno raspolaganje i upravljanja državnom imovinom (u konkretnom slučaju poslovnim prostorima) itekako se može utjecati na bolji ili lošiji standard života zajednice.

⁹ Čl. 52. toč. 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 19/16)

Raspolaganje imovinom je jedan od strateških ciljeva i zadataka ove zemlje kako bi se što kvalitetnije iskoristila postojeća imovina koja je trenutno u stanju neiskorištenosti.

Naime, zbog neiskorištenosti takva imovina propada i iziskuje sve veća ulaganja zbog proteka vremena, a time ne privlači ozbiljnije domaće ili strane investitore koji bi uložili svoj novac u takve objekte.

3. OBLICI, OGRANIČENJA I POSEBNI UVIJETI RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA

U ovom dijelu rada osvrnut ćemo se prema navedenim propisima Republike Hrvatske na oblike raspolaganja poslovnim prostorima koji su u vlasništvu javnih tijela, te njihove oblike raspolaganja.

Tako imamo četiri osnovna oblika raspolaganja, a to su:

- a) prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske,
- b) razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina,
- c) zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba,
- d) kupnja nekretnine u koristi Republike Hrvatske.

3.1. Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu javnih tijela

a) Prodaja nekretnina u vlasništvu javnih tijela

Naprijed cit. Uredbom o načinu raspolaganja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske uređena je prodaja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske.

Odredbom čl. 4. Uredbe propisano je da se nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske prodaju javnim nadmetanjem, javnim prikupljanjem ponuda, te kombinacijom javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda.¹⁰

Tijelo nadležno sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13), a nakon što se po ovlaštenom sudskom vještaku utvrdi tržišna vrijednost nekretnina, donosi odluku o prodaji na temelju javnog nadmetanja odnosno javnog prikupljanja ponuda, uvjetima natječaja i početnoj cijeni.

¹⁰ čl. 4. Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13)

Javni poziv za javno nadmetanje radi prodaje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske Državni ured objavljuje u medijima, te na web-stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore.

Javni poziv za javno nadmetanje radi prodaje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske treba sadržavati opis nekretnine (zemljišnoknjižne podatke i adresu), početnu cijenu nekretnine, rok za podnošenje prijave (koji je 60 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a može biti i kraći), visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje, obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore, mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja, odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju, odredbu do kojeg se trenutka Državnom uredu može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju, odredbu da se danom predaje prijave smatra dan prijave u Državnom uredu, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom, odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem, odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja, odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine, odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“, odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora, odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom, a što je sve propisano odredbom čl. 7. cit. Uredbe.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda mora sadržavati opis nekretnine (zemljišnoknjižne podatke i adresu), početnu cijenu nekretnine, rok za podnošenje prijave (koji je 60 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a može biti i kraći), visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje, obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web stranicama Državnog ureda i Hrvatske gospodarske komore, mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda, odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem, odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu

cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja, odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine, odredbu do kojeg se trenutka Državnom uredu može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda, odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Državnom uredu, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom, odredbu da se nekretninama raspolaže u stanju „viđeno-kupljeno“, odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora, odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom, a što je sve propisano odredbom čl. 8. cit. Uredbe.

Nadalje, u javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, od ponuditelja će se uz uvjete naznačene u pozivu zatražiti da dostavi i određenu dokumentaciju koja je propisana odredbom čl. 9. cit. Uredbe.

Također, osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda dužne su u smislu čl. 10. Uredbe kojom je propisana visina jamčevine, uplatiti jamčevinu.

Kupoprodajni ugovor s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Republike Hrvatske sklopit će predstojnik Državnog ureda, osim ako odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske nije drugačije određeno, u roku od 30 dana od dana pribavljenog pozitivnog mišljenja nadležnog državnog odvjetništva.¹¹

Međutim, u slučaju da nitko ne podnese ponudu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ne dostavi ponudu, Državni ured može još jedanput ponoviti natječaj s istom početnom cijenom. U slučaju da se ni po ponovljenom pozivu nekretnina ne proda, predstojnik Državnog ureda će obavijestiti Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje može donijeti odluku o sniženju početne cijene, plaćanju cijene u obrocima do određenog roka ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva.

¹¹ čl. 13. Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13)

b) Razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina

Državni ured razvrgnut će (geometrijskom diobom nekretnine kada je to moguće) suvlasničku zajednicu nekretnina, između Republike Hrvatske i drugih osoba na građevinskom zemljištu, zgradama, stanovima i poslovnim prostorima, s kojima upravlja.

Razvrgnuće suvlasničke zajednice moguće je isplatom po tržišnoj vrijednosti nekretnine. Također može se razvrgnuti i u slučajevima kad je geometrijska dioba moguća ili se ne radi o slučajevima razvrgnuća obvezatnom isplatom propisanom zakonom, ako tijelo nadležno za raspolaganje nekretninama ocijeni da je to gospodarski opravdano za Republiku Hrvatsku.

c) Zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

U svrhu realizacije projekata od gospodarskog interesa za Republiku Hrvatsku ili jedinicu lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu se zamijeniti nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba.

Prije donošenja odluke o zamjeni nekretnine obavlja se procjena tržišne vrijednosti, a ugovor o zamjeni nekretnina sklapa predstojnik Državnog ureda ukoliko odlukom tijela nadležnog prema Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske nije drugačije određeno.

d) Kupnja nekretnine u korist Republike Hrvatske

Odredbom čl. 21. cit. Uredbe propisano je da se kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske vrši na temelju obrazloženog prijedloga tijela državne uprave ili drugog korisnika državnog proračuna, koje je dužno prethodno osigurati sredstva na poziciji državnog proračuna.¹²

¹² čl. 21. st. 1. Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13)

Prije kupnje nekretnine obavlja se procjena tržišne vrijednosti nekretnine. Odluku o kupnji nekretnine donosi nadležno tijelo (sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske), a kupoprodajni ugovor sklapa predstojnik Državnog ureda (ukoliko odlukom tijela nadležnog sukladno odredbama cit. Zakona nije drugačije određeno).

3.2. Raspolaganje i upravljanje nekretninama bez javnog nadmetanja

Nekretnine se mogu, iznimno, prodati i bez javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni, jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i s ciljem općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.¹³

Isto tako, iznimno, se mogu prodati nekretnine bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni, kako je to propisano odredbom čl. 17. cit. Uredbe, ako se radi 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 lokacijom dozvolom, 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, osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske duže od pet godina, a sa Republikom Hrvatskom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu, osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenje ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevinske čestice.

¹³ Čl. 16. st. 1. Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13)

Nadalje, nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda i po tržišnoj cijeni, u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima (primjerice u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje).¹⁴

3.3. Poseban način raspolaganja nekretninama

Vlada Republike Hrvatske uredbom uređuje načine raspolaganja nekretninama, kao i načine određivanja početne i tržišne vrijednosti nekretnine i prava građenja, kao i uvjete za osnivanje prava građenja i druga važna pitanja za raspolaganje nekretnina, osim načina i uvjeta koji su već propisani posebnim propisima.

Tako je odredbom čl. 56. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16) propisan poseban način raspolaganja nekretninama.

Dakle, nekretnine u državnom vlasništvu mogu se darovati jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, te ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska.¹⁵

Ako Vlada Republike Hrvatske utvrdi da je u interesu Republike Hrvatske (naročito ako se predmetnim darovanjem potiče gospodarski napredak, socijalno blagostanje građana i briga za gospodarski razvitak svih krajeva Republike Hrvatske), nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama i to na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Vlada o tome donosi posebnu odluku.

Nekretnine se mogu darovati u svrhu¹⁶:

¹⁴ čl. 18. Uredbe o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 127/13)

¹⁵ čl. 56. st. 1. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16)

¹⁶ čl. 56. st. 3. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16)

- ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata,
- ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenja programa deinstitutionalizacije osoba s invaliditetom, groblja, za izgradnju sportskih objekata i drugih sličnih projekata, i
- izvršenja obveza Republike Hrvatske.

Međutim, svaki zahtjev za darovanje mora biti potkrijepljen potpunom dokumentacijom. Takva dokumentacija uključuje jasan projekt sa svim potrebnim dozvolama i suglasnostima nadležnih tijela, osiguranim financiranjem projekta, te mišljenjem o usklađenosti projekta s dokumentom prostornog uređenja.

Nadalje, Republika Hrvatska, može, uz prethodnu suglasnost Državnog ureda, stjecati nekretnine prihvatom dara od jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te drugih fizičkih i pravnih osoba.

Odredbom čl. 58. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16) propisano je da je dodjela na korištenje nekretnina bez naknada moguća:

- ako je to propisano naprijed cit. zakonom ili posebnim zakonom,
- kada je nekretnina sukladno namjeni određena od nadležnog tijela kao nekretnina koja je javno dobro u općoj uporabi.

Državni ured može dati na korištenje nekretnine i bez provedbe javnog natječaja jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik, obrazovnim, kulturnim i socijalnim institucijama kojih je Republika Hrvatska odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te ustanovama kojih je Republika Hrvatska odnosno Vlada Republike Hrvatske jedan od osnivača ili suosnivač zajedno s

jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je svrha korištenja od posebnog značenja za kulturni, socijalni i obrazovni razvoj Republike Hrvatske.¹⁷

Za dodjelu nekretnina na korištenje bez naknade drugih fizičkim i pravnim osobama Državni ured mora provesti javni natječaj.

Nadalje, odredbom čl. 59. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16) propisana je dodjela na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave.

Iz cit. odredbe proizlazi da Državni ured daje na korištenje nekretnine tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna na njihov obrazloženi zahtjev, o čemu sklapa ugovor o korištenju. Međutim, ako je propisano posebnim zakonom Državni ured daje na korištenje nekretnine i drugim osobama na njihov obrazložen zahtjev.

Državni ured upravlja nekretninama koje tijela državne uprave koriste povremeno (objekti posebne namjene – rezidencijalni objekti), a sredstva za troškove tekućeg i investicijskog održavanja, potrebne opreme, kao i drugih troškova, osiguravaju se u državnom proračunu na poziciji tijela državne uprave koje koristi predmetnu nekretninu.¹⁸

Vlada Republike Hrvatskom Uredbom 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) propisuje mjerila i kriterije te podmirivanje troškova tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina koje se daju na korištenje tijelima državne uprave i drugim osobama, kao i objekte posebne namjene.

Dakle, iz svega navedenog proizlazi i jasno je definirano da se nekretnine mogu koristiti u svrhu dobrobiti i razvoja jedinica lokalne samouprave odnosno jedinicama područne (regionalne) samouprave kroz davanje poslovnih prostora organizacijama civilnog društva.

¹⁷ čl. 58. st. 3. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16)

¹⁸ čl. 59. st. 4. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16)

4. UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JEDINICA LOKALNE I PODRUČNE (REGIONALNE) SAMOUPRAVE

U ovom dijelu rada izlagat ćemo o upravljanju nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (u daljnjem tekstu: JLS i JPRS).

JLS čine općine i gradovi, a županije su organizacijski oblici jedinica područne (regionalne samouprave).

JLS u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju poslovi i zadaci koji nisu Ustavom ili zakonom dodijeljeni državnim tijelima i to osobito poslovi koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnoj skrbi, primarnu zdravstveni zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i sport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, te ostali poslovi sukladno posebnim zakonima.¹⁹

Međutim, za obavljanje svega naprijed navedenog potreban su određena sredstva i imovina.

Odredbom čl. 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, u daljnjem tekstu: ZLPRS) propisano je da sve pokretne i nepokretne stvari, te imovinska prava koje pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave čine njezinu imovinu. Jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave moraju upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog domaćina.

Dakle, JLS-a odnosno JP(R)S-a imovinom koju posjeduju moraju upravljati, koristiti se, raspolagati pažnjom dobrog domaćina. Stoga se u pravnom prometu od JLS-a i JP(R)S-a kao pravne osobe očekuje veći stupanj pažnje.

¹⁹ Seršić V., Nakić J.: Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij (1991) v. 34, br. 1, 56-588 (2013)

Upravljanje pod terminom dobrog domaćina podrazumijeva se raspolaganje i upravljanje imovinom u javnom interesu odnosno interesu JLS-a i JP(R) S-a radi zadovoljavanja javnih potreba građana.

Možemo reći da su JLS dio javne uprave (javne vlasti) koja je najbliža građanima Republike Hrvatske, odnosno da one kroz ovaj vid samouprave najneposrednije provode volju naroda.²⁰

Nekretnine u vlasništvu JLS-a odnosno JP(R)S-a

Kada su u pitanju dobra u vlasništvu JLS onda se možemo pozvati na odredbu čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14, u daljnjem tekstu: Zakon o vlasništvu).

„(1) Republika Hrvatska i druge pravne osobe javnoga prava koje su nositelji prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici, ako zakonom nije što drugo određeno.

(2) Stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Ovlaсти za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

(3) Namjenu stvari u vlasništvu Republike Hrvatske određuje zakon ili državno tijelo koje je za to nadležno na temelju zakona.

(4) Svatko ima pravo stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske koje su namijenjene za uporabu svih (javna dobra u općoj uporabi) služiti se na način koji je radi ostvarenja te namjene odredilo tijelo ili ustanova kojoj su dane na upravljanje, odnosno tijelo nadležno za određivanje namjene, koje njima neposredno upravlja. Ako nije što posebno propisano zakonom, na javna dobra u općoj uporabi na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za opća dobra.

(5) Stvari u vlasništvu Republike Hrvatske koje su namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Republike Hrvatske, njezinih tijela i ustanova (javna dobra u javnoj uporabi) rabe u skladu s tom namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo na upravljanje tijelo nadležno za određivanje namjene, ako ih to tijelo nije zadržalo u svojoj neposrednoj uporabi.

²⁰ Seršić V., Nakić J.: Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij (1991) v. 34, br. 1, 56-588 (2013)

*(6) Pravo vlasništva na stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske koje nisu namijenjene za opću ni za javnu uporabu izvršava tijelo nadležno za određivanje namjene, ako to nije povjerilo kojem drugom tijelu, ustanovi ili osobi, a čisti prihod od tih stvari prihod je državnoga proračuna.*²¹

Iz navedene odredbe može se zaključiti da namjenu pojedinog dobra u vlasništvu JLS određuje zakon ili neposredno čelnik izvršne vlasti. Javna dobra u javnoj upotrebi u vlasništvu JLS služe za neposredno izvršavanje poslova i zadataka JLS ili tijela i ustanova koje ono ovlasti, dok se javnim dobrima u općoj uporabi u vlasništvu JLS mogu služiti svi kako to odredi tijelo koje upravlja tim dobrom.

JLS odnosno JP(R)S vlasnici su nekretnina različite namjene kao što su: stanovi, poslovni prostori, građevinska zemljišta, kulturna dobra, zaštićeni dijelovi prirode, nekretnine koje koriste vatrogasne postrojbe, komunalna infrastruktura, športski objekti. Posebnim zakonom uređeno je način raspolaganja tim nekretninama- u pravilu propisano je raspolaganje tim nekretninama u postupku natječaja, uz propisane izuzetke, te posebna prava tih jedinica kao što je pravo prvokupa, davanje nekretnine u koncesiju, osnivanje javno privatnog partnerstva i drugo.

Dakle, javna dobra u općoj upotrebi, javna dobra u javnoj upotrebi su dobra koja su u pravnom prometu i u vlasništvu su nekog javnopravnog tijela.

Upravljanje nekretninama u vlasništvu JLS-a odnosno JP(R)S-a

Upravljanje možemo definirati kao sveobuhvatno djelovanje pojedinca ili grupe ljudi koje je usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje, prema određenom objektu kojim se upravlja, u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, koji se temelje na duboko promišljenim parametrima zadanim zbog potrebe za optimalizacijom korisnosti uz što manje negativnih posljedica koje upravljanje takvim objektom može donijeti sa sobom.²²

Dakle, bit upravljanja je u tome da se radi o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru (održavanje imovine, unaprjeđenje imovine, briga o zaštiti imovine, te briga o ekonomskoj dobiti za proračun JLS od imovine).

²¹ čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)

²² Seršić V., Nakić J.: Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij (1991) v. 34, br. 1, 56-588 (2013)

Bez obzira o kojem segmentu upravljanja je riječ dobrima u vlasništvu JLS treba upravljati s pažnjom dobrog gospodarstvenika, ali poštujući posebne norme pozitivnih propisa koje uređuju posebnu vrstu upravljanja. Takvi su propisi npr.: Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj: 145/10, 70/12), Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/11), Zakon o vodama („Narodne novine“, broj: 153/09, Zakon o šumama („Narodne novine“, broj: 145/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12) itd.²³

Nadalje, JLS-a odnosno JPRS-a moraju odrediti nadležno tijelo uprave koje će u postupcima upravljanja nekretninama obavljati slijedeće poslove:

- provoditi potrebne postupke za upravljanje nekretninama,
- poslove oblikovanja prostornih rješenja za nekretnine,
- poslove obavljanja tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina,
- skrb o pravnoj uređenosti nekretnina,
- ustupanje na korištenje korisnicima proračuna JLS-a odnosno JPRS-a nekretnine koje su im potrebne za obavljanje njihovih djelatnosti, te
- obavljati druge poslove sukladno propisima koje uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Tijelo koje upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu JLS-a odnosno JPRS-a kao i njezini prihodi i rashodi u skladu s zakonom i statutom je načelnik, gradonačelnik odnosno župan, koji odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000,00 (jedan milijun kuna) uz uvjet da je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.²⁴ (t.5. st.1. čl.48 ZLPRS).

²³ Seršić V., Nakić J.: Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij (1991) v. 34, br. 1, 56-588 (2013)

²⁴ čl. 48. toč. 7. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, u daljnjem tekstu: ZLPRS)

Raspolaganje nekretninama

Raspolaganje nekretninama predstavlja prodaju nekretnina, davanje u zakup ili najam, osnivanje prava građenja, dokapitalizaciju trgovačkih društava, unošenjem nekretnina u temeljni kapital trgovačkih društava, darovanje, razmjenu, osnivanje založnog prava na nekretnini, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjeničku izgradnju i financiranje izgradnje i druge načine raspolaganja, sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava.

Prodaja nekretnina javnim nadmetanjem odnosno prikupljenim ponudama

Načelna obveza prodaje i drugog načina raspolaganja nekretninama u vlasništvu JLS-a odnosno JPRS-a isključivo putem natječaja po tržišnoj cijeni ne upućuje na obveze donošenja općeg akta JLS-a odnosno JPRS-a kojim će se pravno urediti postupak javnog natječaja, ali su JLS-a odnosno JPRS-a u Republici Hrvatskoj iz praktičnih razloga odnosno potrebe pravnog reguliranja te materije, pristupili donošenju takvih općih akata, u cilju osiguravanja jednakog postupanja prema svim sudionicima u postupku javnog natječaja.

Odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu bila je i ostala u velikoj mjeri manjkava. Kao prvo tom odredbom nisu izrijekom ovlašteni odnosno obvezni JLS-a odnosno JPRS-a na donošenje općeg akta (odluke) kojim će propisati način i postupak provedbe javnog natječaja.

Drugo odredbom članka 391. Zakona o vlasništvu nije izrijekom rečeno što se smatra javnom objavom natječaja, pa je s toga potrebno ukazati na praksu pojedinih JLS-a koja je prema našem mišljenju, in fraudem legis, a odnosi se na objavu „obavijesti“ u dnevnom tisku o činjenici da je natječaj za prodaju nekretnina objavljen na oglasnoj ploči JLS-a.

Postavlja se pitanje je li takav način objavljivanja sukladan načelu javnosti i obvezi postupanja JLS-a s njihovom imovinom prema načelu pažnje dobrog domaćina.

Ne postoji nikakva kontrola ili nadzor državnih tijela prema JLS-a u svezi s raspolaganjem nekretninama, osim postupka revizije financijskog poslovanja koji provodi Državni ured za reviziju, ili postupak pred redovitim sudom koji bi možebitno u takvom „javnom“ natječaju pokrenula nezadovoljna stranka-sudionik u postupku.

Odgovarajuća primjena pravila je postupak javnog natječaja propisan Uredbom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske(NN br. 55/11).

Ostali načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu JLS-a odnosno JPRS-a.

Pravno je pitanje može li se odgovarajući način primjene pravila u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na vlasništvo nekretnina JLS-a odnosno JPRS-a primijeniti i na druge načine raspolaganja nekretnina u vlasništvu JLS-a odnosno JPRS-a kao što su:

- a) razvrgnuće suvlasničke zajednice
- b) zamjena nekretnina
- c) kupnja nekretnina za koristi JLS-a odnosno JPRS-a
- d) raspolaganje nekretninama bez naknade

Za zaključiti je da je pravila moguće primijeniti uz restriktivnu interpretaciju i poštujući osnovno načelo upravljanja, korištenja i raspolaganja imovinom pažnjom dobrog domaćina.

Sva četiri tipa raspolaganja imovinom definirana su i uređena kroz Uredbu o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske(NN br. 127/11), a koje odredbe smo citirali u prvom dijelu ovog rada.

5. ZAKUP I KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU JAVNIH TIJELA

Odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15, u daljnjem tekstu: ZZKPP) uređeno je zasnivanje zakupa, prava i obveze ugovornih strana, prestanak zakupa, te kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina.

U ovom dijelu rada izlagat ćemo o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu javnih tijela.

5.1. Pojam poslovnog prostora

Odredbom čl. 2. st. 3. ZZKPP propisano je da se poslovnim prostorom smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovna zgrada – zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovna prostorija – jedna ili više prostora u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Dakle, to zapravo znači da se u određenim situacijama poslovnom prostorijom može smatrati i jedna ili više prostorija koje ne čine samostalnu uporabnu cjelinu i koje nemaju zaseban glavni ulaz, ali to je ipak izuzetak.

Garaža – prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto – prostor za smještaj vozila u garaži.

Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili

općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.²⁵

5.2 Zasnivanje zakupa

Zasnivanje zakupa propisano je odredbama od čl. 4 do 6. ZZKPP.

Citirane odredbe propisuju da se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom o zakupu, pri čemu ugovor mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Zbog problema u praksi i činjenice da su prostori u zakupu osoba koje ne ispunjavaju svoje obveze prema državnom proračunu, odnosno jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zakonodavac je u čl. 4. st. 2. propisao da ugovor o zakupu poslovnog prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava tih rokova.²⁶

Međutim, u slučaju ako je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, tada ugovor o zakupu mora potvrditi (solemnizacija) javni bilježnik. Posljedica da je ugovor o zakupu sklopljen protivno navedenim ograničenjima iz čl. 4. st. 2. i 3. ZZKPP predstavlja ništetnost ugovora.

Ugovor o zakupu mora sadržavati²⁷:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,

²⁵ čl. 3. st.1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15)

²⁶ Kontrec D., Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij. (1991) v.33, br. 1, 461-483 (2012)

²⁷ čl. 5. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15)

6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine te
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

U slučaju kada se zasnivanje zakupa odnosi na zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu obvezan je javni natječaj.

Međutim, predviđeni su i određeni izuzeci od tog pravila pa je tako čl. 6. st. 2. ZZKPP propisano da javni natječaj nije potreban kada ugovor o zakupu poslovnog prostora međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Druga iznimka za koju nije potrebno provođenje javnog natječaja na davanje u zakup poslovnog prostora postoji u slučaju kada sadašnji zakupnik²⁸ u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu.

U tom slučaju zakupodavac je dužan takvom zakupniku najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ali ne dulje od 5 godina. Ako sadašnji zakupnik ne bi prihvatio ponudu u roku od 30 dana, tada bi zakupni odnos prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen.²⁹

Međutim, u tom slučaju zakupodavac je dužan za taj poslovni prostor raspisati javni natječaj za davanje u zakup toga poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti

²⁸ Pod sadašnjim zakupnikom podrazumijeva se zakupnik koji sada koristi poslovni prostor na temelju valjanog ugovora o zakupu.

²⁹ Kontrec D., *Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij. (1991) v.33, br. 1, 461-483 (2012)

manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u tom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.³⁰

U slučaju provođenja natječaja uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskog ili općinskoga vijeća.

U odredbama čl. 6. st. 7. i 8. ZZKPP utvrđeno je i definirano što se smatra najpovoljnijom ponudom, te tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora. Ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine smatrat će se najpovoljnijom ponudom.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji³¹, i to ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Naime, ukoliko je ugovor sklopljen protivno navedenom, dakle bez javnog natječaja, ništetan je.

5.3 Prestanak zakupa

Kada se govori o prestanku ugovora o zakupu, tada se razlikuju ugovor o zakupu na neodređeno vrijeme i ugovor o zakupu na određeno vrijeme.

Naime, ukoliko je ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen (čl. 22. ZZKPP) što znači da nakon isteka ugovorenog vremena zakupa, zakupni odnos prestaje. Ako bi nakon toga vremena zakupnik i nadalje ostao u posjedu prostora, tada bi isti poslovni prostor koristio bez valjane osnove.³²

³⁰ čl. 6. st. 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15)

³¹ čl. 6. st. 9. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15)

³² Kontrec D., Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij. (1991) v.33, br. 1, 461-483 (2012)

Nadalje, odredbom čl. 23. ZZKPP propisano je da ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom i taj ugovor ne može prestati na temelju otkaza prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.³³

Dakle, ZZKPP daje mogućnost da ugovorne strane ugovore pojedine odredbe drukčije nego što je to propisano.

Odredbom čl. 25. ZZKPP propisano je da se ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno.

Kada se otkaz daje putem javnog bilježnika, tada javni bilježnik sastavlja zapisnik o tome i poduzima sve radnje propisane zakonom. Zapisnik ima snagu ovršne isprave i ovrha se u tom slučaju može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika kojeg je sastavio javni bilježnik.

Zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa u tri slučaja:

1. ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, u roku od 15 dana do dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. ako zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik (čl. 26. ZZKPP).³⁴

Odredbom čl. 27. ZZKPP propisano je da zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanju u kojem ga je dužan predati, odnosno održavati.

³³ čl. 23. st. 1. i 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15)

³⁴ Kontrec D., Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rij. (1991) v.33, br. 1, 461-483 (2012)

Nadalje, ugovor o zakupu poslovnog prostora i zakupodavac i zakupnik mogu u svako doba otkazati bez obzira da li je sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom i Zakonom.

Kod prestanka ugovora o zakupu predviđeno je da se sastavi zapisnik o stanju u kojem se prostor nalazi. Ukoliko se takav zapisnik ne sastavi odredbe čl. 29. St. 2. ZZKPP propisuju da se smatra da je poslovni prostor tada predan u ispravnom stanju.

Do prestanka zakupa ne dolazi kada treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne poslovni prostor već ta treća osoba tada stupa u prava i obveze zakupodavca (čl. 30. ZZKPP). Isto tako do prestanka zakupa ne dolazi niti u slučaju ako umre zakupnik, ili se promijeni njegov pravni položaj, već tada pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika (čl. 31. ZZKPP).

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnog prostora nadležan je sud³⁵, a ti postupci su hitne naravi.

³⁵

čl. 32. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 128/11, 61/15)

6. ZAKLJUČAK

Kroz pisanje i analizu ovog završnog rada može se zaključiti da je jako važno na koji su način regulirani propisi o zakupu poslovnih prostora, te koja prava i obveze imaju ugovorne strane u tim odnosima.

Reklo bi se da je tema ovog završnog rada uistinu jedan od ozbiljnih problema s kojim se vlasti Republike Hrvatske, JLS-a odnosno JPRS-a trebaju pozabaviti sa zaista ozbiljnom dozom odgovornosti, jer isti imaju u svojim rukama jedan veliki kapital.

Naime, racionalnim i savjesnim postupanjem prema imovini javnih tijela, te svijesti da upravljaju sa imovinom koja može itekako doprinijeti razvoju Republike Hrvatske dolazi se do uvjerenja da bi gospodarski rast i razvoj zemlje bio povećan.

Za zaključiti je da je potrebno podržati strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Naime, u vremenu od 2013. do 2017. godine izvršne i zakonodavne vlasti pristupaju ovoj temi sa potrebnom političkom i rukovodećom ozbiljnošću za dobrobit građana Republike Hrvatske. Međutim ipak može se primijetiti da je velik broj poslovnih prostora i dalje zatvoren i neuređen.

Nadalje, u ovom radu moglo se ići u veliku širinu sa zakonskim propisima koji su usko ili šire vezani za raspolaganje i upravljanje imovinom u vlasništvu javnih tijela, pa se pokušalo dotaknuti zakona koji uređuju trenutno bitna pitanja ove teme.

Mišljenja smo da donošenje gomile zakona dovode u pitanje zadiranje jednog zakona u drugi i time jednostavno oslabljuju zakonsku i pravnu moć tih propisa, a što predstavlja jedan od problema.

Svakako je potrebno zagati se za što jednostavniji pristup propisima, te da Republika Hrvatska ponajprije uvede jedan jak mehanizam nadzora upravljanja i raspolaganja imovinom koja je u vlasništvu JLS-a odnosno JPRS-a u kojim jedinicama.

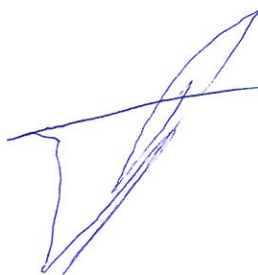
Naime, malo gospodarstvo je izuzetno važan dio gospodarskog statusa Republike Hrvatske i njegov je razvoj od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

Kako su upravo obrtnici najčešći zakupnici poslovnog prostora to će se kroz zakonsku mogućnost kupnje poslovnog prostora koji koriste poboljšati njihov položaj i zbog toga je upravo vidljiv doprinos jačanju malog gospodarstva.

Međutim, Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora omogućuje se i sadašnjim korisnicima poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina, kupnja tih prostora uz uvjete propisane zakonom.

Treba naglasiti i veliku vrijednost poslovnih prostora. Međutim, kada se prolazi središtem nekog većeg grada (npr. Zagreba) primjećuje se velik broj zatvorenih i neuređenih poslovnih prostora, bilo zbog neriješenih imovinskopravnih odnosa ili nečeg drugog. Takvi poslovni prostori ne privlače investitore (bilo domaće ili strane) koji bi uložili novac u takve objekte. Tako da i tu leži neiskorišten i velik kapital.

Savjesnim i odgovornim upravljanjem državnom imovinom itekako se može utjecati na bolji ili lošiji standard života jedne zajednice.



POPIS KRATICA

JLS – jedinica lokalne samouprave

JPRS – jedinica područne (regionalne) samouprave

UREDBA – Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske

ZZKPP – Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

ZLPRS – Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi

ZV - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

LITERATURA

1. Derđa D., Pojmovnik, Hrvatska javna uprava, god. 10 (2010) br. 4, str. 1175-1182
2. Kontrec D., Kontrec D., Novine u zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zb. Prav. fak. Sveuč. Rij. (1991) v. 33, br. 1, 461-483 (2012)
3. mr. Breženski J., Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora, sutkinja Vrhovnog suda Republike Hrvatske (www.vsrh.hr)
4. Seršić V., Nakić J., Upravljanje dobrima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Zb. Prav. Fak. Sveuč. Rijek (1991) v.34, br. 1, 56-588 (2013)
5. Uredba o načinu raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 127/13)
6. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)
7. Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 94/13, 18/16),
8. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 I 152/14)
9. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15)
10. Zakon o upravnim sporovima ("Narodne novine", broj: 20/10, 143/12, 152/14)
11. Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske: *Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele prostora u vlasništvu Republike Hrvatske na korištenje organizacijama civilnog društva radi provođenja programa i projekta od interesa za opće dobro*, klasa: 024-04/15-03/8, ur. Broj: 536-021/01-2015-11 od 30. lipnja 2015.

Web stranice:

- www.mspm.hr
- www.pravst.hr
- www.iusinfo.hr
- www.vsrh.hr