



Broj: 03/10-50-19-409-6/12  
Sarajevo, 27.04.2012.

Istraživanje broj: 112  
Vrsta istraživanja:  
**KOMP** – komparativni pregled

## PROPISI O UPRAVLJANJU DRŽAVNOM IMOVINOM

Pripremili:  
Nihada Jeleč  
Goran Masal

*Deskriptor: državna imovina*

*Istraživanje je namijenjeno poslanicima i delegatima, koji mogu postaviti dodatna pitanja, sugestije i komentare na email adresu: [istrzivacki.sektor@parlament.ba](mailto:istrzivacki.sektor@parlament.ba).*

*Javnost Bosne i Hercegovine može komentirati radove, ali Istraživački sektor nema mogućnost da odgovara na komentare i diskutira o istraživanju.*

*Informacije navedene u sadržaju istraživanja važeće su u trenutku pripreme istraživanja i one se ne ažuriraju nakon objave istraživanja.*

*Istraživanje ne odražava zvaničan stav Parlamentarne skupštine Bosne i Hercegovine (PSBiH).*

## SADRŽAJ

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| SAŽETAK .....               | 3  |
| UVOD .....                  | 6  |
| PREGLED PROPISA .....       | 6  |
| ITALIJA.....                | 6  |
| SLOVENIJA.....              | 10 |
| NJEMAČKA.....               | 17 |
| NIZOZEMSKA.....             | 18 |
| AUSTRIJA.....               | 19 |
| PORTUGAL .....              | 20 |
| ŠVEDSKA .....               | 20 |
| UJEDINJENO KRALJEVSTVO..... | 22 |
| HRVATSKA.....               | 22 |
| SRBIJA .....                | 25 |
| CRNA GORA .....             | 28 |
| BUGARSKA.....               | 31 |
| LITERATURA I IZVORI.....    | 34 |

## SAŽETAK

Status i upravljanje državnom imovinom aktuelno je pitanje u Bosni i Hercegovini dugi niz godina. U ovom istraživanju prikazaćemo na koji način je ova oblast regulirana u susjednim zemljama (Hrvatskoj, Srbiji i Crnoj Gori) i u nekoliko država članica Evropske unije (Italiji, Sloveniji, Njemačkoj, Nizozemskoj, Austriji, Portugalu, Švedskoj, Ujedinjenom Kraljevstvu i Bugarskoj).

Država **Italija** raspolaže sa 30 hiljada jedinica imovine, odnosno 20.000 zgrada i 10.000 jedinica zemljišta. Ovaj broj je utvrđen popisom prije šest godina koji je obavila Italijanska agencija za javnu imovinu, institucija koja upravlja ukupnom državnom imovinom u toj zemlji. Agencija često naglašava da je imovina države - imovina svih Italijana, da predstavlja vrijedan izvor prihoda sa velikim razvojnim potencijalom i da na taj način ima značajan uticaj na državnu ekonomiju u cjelini. U Italiji je u toku prijenos neke državne imovine na regione i lokalna tijela – provincije i općine. Prema važećim propisima, regioni i lokalna tijela bit će odgovorni za upravljanje imovinom koja se na njih prenese, ali je precizirano da imovina od nacionalnog interesa i imovina koja se smatra nacionalnim kulturnim naslijeđem neće biti prenesena na niže nivoe vlasti.

U **Sloveniji** je obimna materijalna i finansijska imovina u vlasništvu države. Dionicama rukovodi Agencija za upravljanje kapitalnim investicijama, dok nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike trenutno upravlja Ministarstvo za javnu upravu. Do prije dvije godine upravljanje materijalnom imovinom u vlasništvu države bilo je izrazito decentralizirano. Međutim, novim Zakonom o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica iz 2010. godine, propisana je centralizacija upravljanja većim dijelom nepokretne imovine u vlasništvu države. Taj posao obavljat će samo jedan upravitelj – Javni fond za nekretnine, koji je osnovan sredinom 2011. godine. U toku je prijenos imovine kojom će ova institucija upravljati, zaposlenih koji su obavljali zadatke vezane za upravljanje državnom imovinom u različitim ministarstvima i vladinim organima te sredstava neophodnih za rad Fonda. Zakon definira da su upravitelji materijalne državne imovine državni i pravosudni organi te lica javnog prava<sup>1</sup>, koja Vlada uredbom odredi za upravitelje, ili kojima su prava upravljanja materijalnom imovinom dodijeljena zakonom, podzakonskim propisima ili vladinim aktom o njihovom formiranju. Planirano je i uspostavljanje centralne evidencije nepokretne imovine u vlasništvu države i drugih lica javnog prava kojima je osnivač Republika najkasnije u roku od dvije godine nakon uspostavljanja Fonda. Upravljanje finansijskom imovinom države u Sloveniji obavlja se na osnovu Zakona o upravljanju kapitalnim investicijama iz 2010. godine.

Zavod za državne nekretnine upravlja nepokretnom imovinom u vlasništvu Savezne Republike **Njemačke**. Ova centralizirana institucija je pod direktnom kontrolom državne Vlade i djeluje u okviru Ministarstva finansija. Ima vlasnička prava na svim nekretninama i druga stvarna prava. Portfelj nekretnina je 2006. bio vrijedan oko 10 milijardi eura. Trenutno raspolaže sa više od 28.000 objekata, 400.000 hektara zemljišta, kao i 44.000 stanova. Imovina kojom upravlja je različita, od stambene, industrijske i poslovne imovine, preko vojnih prostora do zemljišta koje se koristi za šume i poljoprivredu. Također se bavi i

---

<sup>1</sup>Lica javnog prava su država, samoupravne lokalne zajednice, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni fond i javno preduzeće. ( član 3. Zakona o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica). O licima javnog prava bit će više detalja u tekstu ovog istraživanja.

promjenom namjene imovine koja je ranije pripadala Saveznim i inozemnim oružanim snagama u prostor prikladan za civilno korištenje. Zavod zapošljava oko 6.000 osoba.

U **Nizozemskoj** država raspolaže imovinom, zemljištem i zgradama ukupne vrijednosti oko 75 milijardi eura. Kako bi se ojačala pozicija države na tržištu nekretnina, u Nizozemskoj je u oktobru 2001. godine osnovano Vijeće za nekretnine, kao jedinstveno tijelo u kojem sarađuje šest ministarstava sa njihovih devet agencija, koji su uključeni u kupovinu, prodavanje i upravljanje državnom imovinom. Za potrebe ovog istraživanja najznačajnija je Agencija za vladine zgrade. Njen osnovni zadatak je osigurati odgovarajući smještaj vladinih ministarstava i agencija sticanjem i upravljanjem zgradama, a također se bavi izgradnjom zgrada, upravljanjem spomenicima, arhitektonskim dizajnom itd. Agencija radi za sva državna ministarstva, a u određenim okolnostima i za treće stranke poput autonomnih administrativnih organa. Vlasnik je oko 2.000 zgrada površine oko sedam miliona metara kvadratnih. Pojedinačni javni korisnici s Agencijom sklapaju ugovore o nekretninama koje koriste. Agencija godišnje na raspolaganju ima oko 500 miliona eura i njima pokriva troškove održavanja i investicijske troškove.

U **Austriji** je upravljanje imovinom u vlasništvu države bilo relativno decentralizirano, jer je taj posao obavljalo više vladinih agencija, jedna državna i nekoliko regionalnih. Međutim, od 1992. godine taj sistem je centraliziran. Država je svoje nekretnine u cjelosti prenijela na Državnu agenciju za nekretnine, koja je 100% u državnom vlasništvu. Ovo tijelo je odgovorno za ukupnu državnu imovinu, čija vrijednost iznosi oko devet milijardi eura i na taj način predstavlja najznačajnijeg vlasnika nekretnina u Austriji. Agencija iznajmljuje zgrade vladinim organima, provodi projekte obnove i novih investicija te prodaje zgrade i zemljišta, koje javni sektor više ne koristi. Agencija ima status društva sa ograničenom odgovornošću, a zapošljava 831 osobu u različitim gradovima Austrije.

U **Portugalu** je većina državnih nekretnina u vlasništvu pojedinih ministarstava i oni njima i upravljaju. Međutim, postoji i Generalna direkcija za državnu imovinu, koja djeluje u okviru Ministarstva za finansije, a uglavnom se bavi raspoređivanjem investicija.

Upravljanje državnom imovinom u **Švedskoj** od 1993. godine obavlja šest specijaliziranih tijela. Do provođenja reforme, sistem upravljanja je bio centraliziran i u rukama Kraljevskog odbora za javnu izgradnju i planiranje. Reforma je provedena u cilju ukidanja monopola tog Odbora nad brigom za državnu imovinu i uspostavljanja obaveze državnim organima da samostalno brinu o prostorima koje koriste. S druge strane, državni organi imaju pravo da iznajmljuju prostore u skladu sa svojim potrebama, kako od javnih tako i od privatnih vlasnika. Navedeni sistem je postao kao tržište na kojem korisnik nekretnine jednostavno sam traži i iznajmljuje nekretnine i troškove plaća iz svog budžeta.

U **Ujedinjenom Kraljevstvu** svako je ministarstvo odgovorno za upravljanje svojom nekretninom.

U vlasništvu države **Hrvatske** su nekretnine, dionice i vlasnički udjeli u javnim preduzećima i trgovačkim društvima te druga imovina kojom upravlja posebna institucija - Agencija za upravljanje državnom imovinom. Agencija je formirana na osnovu Zakona o upravljanju državnom imovinom iz 2010. godine, koji detaljno propisuje pitanja vezana za imovinu u vlasništvu države. Zakon definira uspostavljanje Registra državne imovine, koji će voditi ova Agencija. Registar još nije uspostavljen, a u toku je upis cjelokupne državne imovine koji bi trebao trajati tri godine. Zakon precizira da su Strategija i Plan upravljanja državnom

imovinom te Izvještaj o provedbi ovog plana dokumenti upravljanja državnom imovinom u Hrvatskoj.

U **Srbiji** je upravljanje državnom imovinom regulirano Ustavom, Zakonom o javnoj svojini i Uredbom o evidenciji i popisu nepokretnosti i drugih sredstava u državnoj svojini. U državnu imovinu, prema Ustavu, spadaju prirodna bogatstva, dobra koja su zakonom određena da su od općeg interesa i imovina koju koriste organi Republike Srbije. Ovo pitanje je detaljnije uređeno Zakonom o javnoj svojini, koji je usvojen u septembru 2011. godine. Obuhvata pravo javne svojine, ali i određena druga imovinska prava Republike Srbije, autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave. Državnom imovinom upravlja Republička direkcija za imovinu Srbije. Pored stručnih poslova, Direkcija vodi evidenciju pokretnih i nepokretnih stvari u državnoj svojini.

Ustav i Zakon o državnoj imovini uređuju upravljanje imovinom u vlasništvu države **Crne Gore**. Ustavom je definirano da Skupština Republike odlučuje o raspolaganju državnom imovinom iznad vrijednosti određene zakonom, a Zakon o državnoj imovini propisuje da je ta vrijednost iznad 150 miliona eura. Ovu odluku Skupština donosi na prijedlog Vlade. Zakon o državnoj imovini propisuje da državnu imovinu čini pravo državne svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima, na novčanim sredstvima, hartijama od vrijednosti i druga imovinska prava koja pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi. Stvari i druga dobra u državnoj imovini koriste se za ostvarivanje funkcija Crne Gore, lokalne samouprave, državnih organa i organa lokalne samouprave i za obavljanje djelatnosti javnih službi čiji je osnivač država, odnosno lokalna samouprava. Te stvari i dobra mogu se koristiti i za obavljanje djelatnosti radi sticanja prihoda, odnosno dobiti. Državnom imovinom upravlja Uprava za imovinu Crne Gore. Njena osnovna djelatnost, pored svih ostalih poslova koje obavlja, je vođenje brige o namjenskom korištenju državne imovine te uspostava i vođenje jedinstvene evidencije i registra državne imovine.

U **Bugarskoj** Ustav definira šta čini imovinu u vlasništvu države, a Zakon o državnoj imovini detaljnije uređuje upravljanje i raspolaganje tom imovinom. Država Bugarska uživa ekskluzivna prava vlasništva na podzemnim resursima, plažama i nacionalnim saobraćajnicama, kao i na vodama, šumama i parkovima od državnog značaja te na prirodnim i arheološkim rezervatima uspostavljenim zakonom. Zakonom se uspostavlja državni monopol nad željezničkim prometom, nacionalnim poštanskim i telekomunikacijskim mrežama, zatim nad korištenjem nuklearne energije, proizvodnjom radioaktivnih proizvoda, naoružanja i eksploziva te nad proizvodnjom jakih toksičkih supstanci. Ustav precizira i oblasti u kojima država ima suverena prava te naglašava da država koristi i upravlja ukupnom državnom imovinom u korist pojedinca i društva.

## UVOD

Dramatične promjene u pogledu vlasništva nad materijalnom i finansijskom imovinom događaju se u državama srednje i jugoistočne Evrope nakon pada komunizma, odnosno uvođenja demokratije u društveni sistem te kapitalizma i pravila tržišta u ekonomiju. Posebnu pažnju u tim državama imaju privatizacija i denacionalizacija, ali i pitanje državne imovine, preciznije koja imovina ostaje u državnom vlasništvu, ko njom upravlja i raspolaže, na osnovu kojih načela i sa kojim ciljevima.

S obzirom na to da je pitanje državne imovine društveno i politički izrazito važno i aktuelno u Bosni i Hercegovini, Istraživački sektor Parlamentarne skupštine Bosne i Hercegovine je pripremio komparativnu analizu o statusu državne imovine, njenom upravljanju i raspolaganju u 12 država.

Ukratko, u većini tih država pojavila se potreba uvođenja modela upravljanja koji je karakterističan za privatni sektor te je uvedeno upravljanje nekretninama preko specijaliziranog pravnog lica/institucije, čiji je zadatak ekonomično poslovanje državnom imovinom, što osigurava konkurentnost i ekonomičnost.

Državna administracija se prijenosom nekretnina rasterećuje upravljanja i tako se može posvetiti obavljanju svojih primarnih zadataka. Specijalizirana pravna lica u inozemstvu nastupaju kao titular vlasničkih prava, s obzirom na to da je država u postupku njihovog osnivanja ili preoblikovanja na njih prenijela vlasnička prava na nekretninama. U pravnom prometu zato nastupaju u svoje ime i za svoj račun, a ne kao poseban ovlaštenik države. Neke od prednosti novog modela su veći pregled postojeće imovine i koordinacija potreba, što omogućava evidentiranje nepotrebne imovine i njenu prodaju te smanjenje troškova upravljanja.<sup>2</sup>

## PREGLED PROPISA

### ITALIJA

Italijanska agencija za javnu imovinu<sup>3</sup> (*Agenzia del Demanio*) odgovorna je za upravljanje i obnovu ukupne italijanske državne imovine. Osnovano ju je Ministarstvo ekonomije Italije 1999. kao jednu od četiri fiskalne agencije, a njen status je promijenjen 2003. godine u javno ekonomsko tijelo. Agencija zapošljava oko 1.000 osoba u 20 gradova Italije. Razvijanjem inovativnih, poduzetničkih rješenja, Agencija se istovremeno bavi upravljanjem, racionalizacijom i unapređenjem države imovine. Posebnu pažnju posvećuje lokalnom razvoju. Ukupna državna imovina podijeljena je u četiri kategorije: na raspoloživu imovinu, historijsko/umjetničko naslijeđe, imovinu koju koristi vlada i na fondove javne imovine.

<sup>2</sup> Konceptualni okvir ustanovitve Javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem od 25.03.2010. godine, str.19. Izvor – internetska stranica Ministarstva za javnu upravu Republike Slovenije: [www.mju.gov.si](http://www.mju.gov.si) (pristup stranici: 19.04.2012.)

<sup>3</sup> Izvor: internetska stranica Italijanske agencije za javnu imovinu: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it) (datum pristupa 7.3.2012.)

Agencija upravlja i imovinom oduzetom od kriminalnih zločinačkih mreža i zadužena je za tu imovinu od trenutka oduzimanja do njene dodjele za društvene ili institucionalne namjene.

Jedna od osnovnih misija Agencije je sistemsko prikupljanje podataka koji se odnose na državnu imovinu za koju je odgovorna. S obzirom na to, Agencija je 2006/2007. godine obavila popis ukupne imovine koja je u vlasništvu države. Popis je obuhvatio raspoloživu imovinu, imovinu koju koristi vlada i imovinu koja čini dio historijskog/umjetničkog naslijeđa. Proveden je u cilju poboljšanja upravljanja imovinom i povećanja vrijednosti koju ona ostvaruje. Popisom je utvrđeno da država Italija posjeduje 30 hiljada jedinica imovine i to:

| <b>državna imovina</b> | <b>jedinice</b> | <b>procentualno</b> | <b>volumen/površina</b>       |
|------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|
| zgrade/objekti         | 20.000 jedinica | 67%                 | 95 miliona kubnih metara      |
| Zemljište              | 10.000 jedinica | 33%                 | 150 miliona metara kvadratnih |

Oko 15.000 zgrada u državnom vlasništvu je upotrebljivo. Od tog broja, 13.000 zgrada koristi se za vladine potrebe, a 2.000 su dio italijanskog historijsko-umjetničkog naslijeđa. Utvrđeno je da 2.500 zgrada, koje se nalaze u 153 grada, imaju visok potencijal za poboljšanje. Podaci prikupljeni popisom uglavnom se odnose na:

- tehničko-fizičke podatke o državnoj imovini;
- lokaciju državne imovine;
- veličinu i položaj državne imovine - površinu prizemlja, bruto i korisnu površinu, obim, vrstu imovine, broj spratova;
- planove i fotografsku dokumentaciju.

Zahvaljujući popisu, Agencija sada ima bolje znanje o državnoj imovini kojom upravlja i u mogućnosti je da osigura pravilno upravljanje tom imovinom. Ipak, prikupljeni podaci ne mogu opisati širinu, heterogenost i geografsku različitost imovine utvrđene popisom. Agencija u svojim saopćenjima naglašava da je imovina države Italije - imovina svih Italijana i da predstavlja vrijedan izvor prihoda. Prethodnih godina vodila se značajna debata o potrebi da Vlada Italije bude potpuno svjesna ogromne državne imovine u smislu nekretnina, dionica i kvota. Popis je bio odgovor na tu potrebu. Osim toga, donio je specifičan i inovativan odnos prema državnoj imovini na koju se više ne gleda kao na pasivu, već kao na izvor prihoda sa velikim razvojnim potencijalom, koja predstavlja kapacitet za stvaranje vrijednosti i na taj način ima značajan uticaj na državnu ekonomiju u cjelini.

Agencija je četiri godine prikupljala podatke o državnoj imovini. Rezultat tog posla je upostavljanje velike baze podataka, kojoj može pristupiti svako kome su potrebne informacije o državnoj imovini. Tako je Agencija kreirala portal italijanskih javnih nekretnina, [www.demaniore.com](http://www.demaniore.com), koji omogućava da ukupna državna imovina bude potpuno iskorištena, a u isto vrijeme omogućava uspostavljanje dijaloga između glavnih sudionika u sektoru nekretnina, u Italiji i na međunarodnom nivou.

Agencija je 2006. godine pokrenula i *Valore Paese* – projekat pripremljen za obnovu državne imovine, koji će omogućiti utvrđivanje novih načina korištenja javnih zgrada, čime se pružaju mogućnosti za društveni i ekonomski razvoj. Kroz tzv. *obnovu dugogodišnjeg najma* koji je uveden kao dio Zakona o budžetu 2007. godine, imovina može biti iznajmljena lokalnim javnim tijelima i privatnim organizacijama na period do 50 godina. Ovaj projekat uključio je i brojnu imovinu Ministarstva odbrane koja je prenesena u četiri odvojena paketa na Agenciju

za javnu imovinu. Spomenutu imovinu, ukupne vrijednosti više od 4 milijarde eura, čine bivše vojne zgrade i zemljište.

### **Prijenos imovine sa države na niže nivoe vlasti**

Vlada Italije je Uredbom sa zakonskom snagom 85/2010<sup>4</sup> utvrdila da će neku državnu imovinu prenijeti na teritorijalna tijela, odnosno na regione i lokalna tijela – provincije i općine. Prijenos državne imovine na teritorijalna tijela, prema ovom aktu, prvi je korak u provođenju reforme fiskalnog federalizma u Italiji,<sup>5</sup> koji je definiran Zakonom 42/2009.

U Italiji je prijenos državne imovine na teritorijalna tijela utemeljen članom 119. Ustava, koji je izmijenjen 2010. godine reformom njegovog Poglavlja V. Prvobitno je posljednjim stavom tog člana Ustava određeno da će regionima biti dodijeljena javna imovina u skladu s državnim zakonodavstvom. Izmenom Ustava, ta odredba je dopunjena i precizirano je da provincije i općine također imaju pravo na javnu imovinu. Na ovaj način, reformirani Ustav potvrđuje viši stepen samouprave regiona i lokalnih tijela (općina i provincija) u uređenju i upravljanju javnom imovinom. Prema važećim propisima, regioni i lokalna tijela bit će odgovorni za upravljanje imovinom koja se na njih prenese.

Imovina od nacionalnog interesa i imovina koja se smatra nacionalnim kulturnim naslijeđem, prema Zakonu 42/2009, neće biti prenesena na teritorijalna tijela. Zakon 42/2009 je propisao da se odlukom Vlade trebalo odrediti šta se ubraja u tu imovinu, što je i učinjeno Uredbom 85/2010.

#### *Imovina koja se može prenijeti na teritorijalna tijela*

Ustav Italije ne navodi način utvrđivanja vrste imovine koja može biti dodijeljena teritorijalnim tijelima, a Zakon 42/2009 samo zahtijeva utvrđivanje imovine od državnog interesa koja ne može biti prenesena, uključujući imovinu koja pripada nacionalnom kulturnom naslijeđu,<sup>6</sup> što znači da daje mogućnost odluke o tome koja imovina može biti prenesena, a koja ostaje u državnom vlasništvu.

U Uredbi 85/2010 je propisano da se imovina koja može biti prenesena na teritorijalna tijela svrstava u pet vrsta.

- Prvu vrstu prenosive imovine čini imovina koja se odnosi na *pomorsku javnu imovinu* i to je morska obala, prostor za usidranje, plaže i luke od regionalnog značaja, sa izuzetkom imovine koju direktno koriste državni organi.
- Druga kategorija uključuje *javne vodne puteve*, a to znači jezera, rijeke i druge javne vode, sa izuzetkom transregionalnih rijeka. Međuregionalna jezera mogu biti prenesena na regione prema proceduri propisanoj za *pomorsku javnu imovinu*, osim jezera unutar jedne provincije koja se mogu prenijeti na provinciju u kojoj se nalaze.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Vlada Italije je Uredbu sa zakonskom snagom 85/2010 donijela 28. maja 2010. godine

<sup>5</sup> U dijelu istraživanju koji se odnosi na prijenos državne imovine na teritorijalna tijela u Italiji uglavnom su korištene informacije iz članka koji je objavio Centar za studije o federalizmu - Scuto, Filippo; The transfer of State Property to Regions and Local Authorities within the Italian Fiscal Federalism Reform, *Centro Studi sul Federalismo - Perspectives on Federalism*, Vol. 2, issue 2, 2010

<sup>6</sup> Član 19. Zakona 42/2009

<sup>7</sup> Član 3. st. (1) tačka b. Uredbe 85/2010



- U trećoj grupi su svi aerodromi od regionalnog i lokalnog značaja, osim onih od državnog značaja.
- Četvrta grupa uključuje sve rudnike i prateće zemljište, osim nalazišta nafte i gasa koji se ne mogu prenijeti na provincije.
- Peta grupa predstavlja imovinu koja se ne može svrstati u neku od navedenih kategorija, sa izuzetkom imovine koja se izričito isključuje iz prijenosa.

Uredba uključuje i režim prijenosa „vojne državne imovine“ koja se više ne koristi. Uredba precizira da godinu dana nakon njenog stupanja na snagu, a nakon sporazuma koji se postiže u *Općoj konferenciji*,<sup>8</sup> predsjednik Vlade određuje koja vojna imovina će biti prenesena na teritorijalna tijela.

#### *Imovina koja se ne može prenijeti na teritorijalna tijela*

Uredba 85/2010 utvrđuje i vrstu imovine koja se ne može prenijeti na teritorijalna tijela<sup>9</sup> i koja se, prema članu 19. Zakona 42/2009 smatra imovinom od državnog značaja. Ta imovina je:

- imovina koja pripada Predsjedništvu Republike, Parlamentu, Ustavnom sudu i općenito imovina koja pripada svim ustavnim tijelima;
- imovina koju koristi bilo koja državna ili nacionalna agencija ili organ, i imovina koju koriste javni organi;
- luke i aerodromi od državnog i međunarodnog značaja;
- dobra koja su uključena u sporazume ili dogovore sa teritorijalnim tijelima o racionalizaciji ili upravljanju tom imovinom;
- mreže od državnog interesa uključujući energetske mreže, željezničke pruge koje se koriste, nacionalni parkovi i rezervati.

Državni organi će, u cilju transparentnosti cijelog procesa, morati obrazložiti razlog zbog kojeg navedenu imovinu ne stavljaju na raspolaganje. Vladini organi imaju obavezu da Italijanskoj agenciji za javnu imovinu dostave liste dobara koja žele isključiti iz prijenosa i Agencija od njih može zahtijevati objašnjenje. Poslije toga, Agencija u roku od 45 dana objavljuje liste imovine koja nije uključena u njene liste za prijenos, sa objašnjenjima. Liste mogu biti naknadno dopunjene ili izmijenjene prema istoj proceduri.

#### *Procedure i kriteriji*

Vlada Italije je odabrala *federalizam javne imovine* kao prvi korak u provođenju fiskalnog federalizma. Uredba 85/2010, njen član 19., određuje opće principe i kriterije za vođenje postupka *federalizma javne imovine*. Prvo, svi prijenosi sa države moraju biti provedeni bez ometanja i imovina koja se prenosi mora biti klasificirana prema definiranim vrstama. Princip nadležnosti i lokacije je drugi kriterij prilikom dodjele imovine.

Jedno od prvih pitanja kojima se bavi Uredba 85/2010 je utvrđivanje institucija koje moraju pripremiti listu imovine koja će biti prenesena na teritorijalna tijela. Ukratko, državna Vlada priprema te liste imovine, ali nakon toga o njima mora biti postignut sporazum u Općoj

<sup>8</sup> *Opća konferencija* je tijelo u kojem se provode konsultacije o prijenosu državne imovine na lokalna tijela. Predstavlja tijelo koje povezuje različite nivoe vlasti u Italiji: državnu Vladu, regione i lokalna tijela. Značaj ovog tijela vremenom se povećava zbog nedostatka predstavljanja interesa teritorijalnih tijela u Gornjem domu Parlamenta Italije.

<sup>9</sup> Članovi 5. st. (2) i 5. st. (7) Uredbe 85/2010

konferenciji. Liste se pripremaju najkasnije šest mjeseci od dana stupanja na snagu Uredbe 85/2010.<sup>10</sup> Nakon dvije godina planirana je izrada nove liste prijenosa na teritorijalna tijela i to na zahtjev teritorijalnih tijela.<sup>11</sup>

Nakon objave liste imovine koja se može prenijeti u Službenim novinama, regioni i lokalna tijela imaju rok od 60 dana da Italijanskoj agenciji za javnu imovinu podnesu zahtjev o imovini koju žele da bude prenesena na njih. Osim ove procedure, predviđen je i *automatski prijenos* državne imovine na provincije i regione, bez prethodnog zahtjeva teritorijalnih tijela, i to prijenos *pomorske javne imovine* i *javnih vodnih puteva*.

Lista o prijenosu imovine mora sadržavati informacije o cjelokupnoj imovini, posebno o njenom pravnom statusu, vrijednosti, prihodu koji donosi i troškovima.<sup>12</sup> Ova otvorenost je važna, posebno kada teritorijalna tijela donose informiranu odluku o tome da li žele da se prijenos imovine obavi.

Ukoliko teritorijalna tijela ne podnesu zahtjev za određenu imovinu, Vlada će ponoviti navedenu proceduru nakon tri godine. Ova odredba je korisna, jer daje dodatno vrijeme lokalnim tijelima sa lošom finansijskom situacijom, koja privremeno nisu u mogućnosti da upravljaju imovinom. Uredba određuje da prijenos imovine mora biti besplatan te precizira i druga pitanja, poput pravnog statusa imovine koja se prenosi na općine, provincije i regione. Teritorijalna tijela moraju garantirati *najviši stepen funkcionalne valorizacije* prenesene imovine, koja mora biti u korist i u interesu zajednice koju predstavljaju.

## SLOVENIJA

U vlasništvu Republike Slovenije je obimna materijalna i finansijska imovina, kako u fizičkom tako i vrijednosnom smislu, mada precizan podatak o njenoj ukupnoj vrijednosti nismo pronašli. Međutim, važno je naglasiti da se država pojavljuje u ulozi najvećeg vlasnika preduzeća u Sloveniji te da je u 2011. godini bila prisutna u vlasništvu u više od 100 preduzeća iz različitih sektora.<sup>13</sup> Kada su u pitanju nekretnine, njihova ukupna vrijednost u vlasništvu države iznosila je 5,5 milijardi eura prema imovinskom bilansu države na dan 31.12.2007. godine. S obzirom na manjkavosti i nedosljednosti tadašnjih podataka, time nije bila obuhvaćena vrijednost svih nekretnina koje su bile u vlasništvu države.<sup>14</sup>

Nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Slovenije trenutno upravlja Ministarstvo za javnu upravu, Sektor za materijalnu imovinu države,<sup>15</sup> dok dionicama u vlasništvu države rukovodi Agencija za upravljanje kapitalnim investicijama.<sup>16</sup>

<sup>10</sup> Član 3. st. (3) Uredbe 85/2010

<sup>11</sup> Član 7. Uredbe 85/2010

<sup>12</sup> Član 3. st. (3) Uredbe 85/2010

<sup>13</sup> Strategija upravljanja kapitalnim investicijama Republike Slovenije za period 2011–2015. godina

<sup>14</sup> Strategija upravljanja nepokretnom imovinom od 03.06.2009. godine, izvor- internetska stranica Vlade Slovenije: <http://www.mju.gov.si/> (datum pristupa 02.02.2012.)

<sup>15</sup> Izvor – internetska stranica Ministarstva za javnu upravu Republike Slovenije: [www.mju.gov.si/](http://www.mju.gov.si/) (datum pristupa: 31.01.2012.)

<sup>16</sup> Izvor – internetska stranica Agencije za upravljanje kapitalnim investicijama Republike Slovenije: <http://www.auknrs.si/> (datum pristupa: 31.01.2012.)

## Historija

Nakon proglašenja nezavisnosti Republike Slovenije, Državni zbor je postepeno usvajao propise kojima je utvrđen prijelaz nekretnina iz sistema društvenog vlasništva u sistem vlasništva fizičkih i pravnih osoba. U devedesetim godinama prošlog stoljeća velika pažnja je posvećena određivanju vlasništva imovine, denacionalizaciji i privatizaciji, ali je nedovoljno pažnje posvećeno pravnom uređenju i upravljanju nepokretnom imovinom kojoj je vlasnik država. U tom periodu pravila upravljanja nepokretnom imovinom propisivao je Zakon o javnim finansijama i zakoni o izvršavanju budžeta. Navedeni propisi su se uglavnom odnosili na finansijsku imovinu, a upravljanje materijalnom imovinom prvi put je cjelovito uređeno 1998. godine Uredbom o prodaji, iznajmljivanju i zamjeni nekretnina i pokretnina u vlasništvu Republike Slovenije. Zbog nepostojanja propisa koji bi detaljnije uredili ovu oblast, odlučivanje o upravljanju nepokretnom imovinom države bilo je prepušteno pojedinim državnim organima, a o preciznom broju nekretnina niko nije vodio brigu, jer nije bilo jasno ko je za nju nadležan, pa nije bila ni propisana dužnost uspostave evidencije, koja bi jasno pokazala koja imovina je u vlasništvu države i ko njom upravlja. Vlada je 1994. godine naložila tadašnjem Servisu zajedničkih službi Vlade da pripremi evidenciju nekretnina i strategiju upravljanja nekretninama, ali taj zadatak nikada nije ispunjen.

Vlada je sedam godina poslije, 2001. godine, upostavila Komisiju za upravljanje i raspolaganje materijalnom imovinom Republike Slovenije, kao svoje stručno i savjetodavno tijelo. Zadatak Komisije je bio da sa stručnog aspekta procijeni primjerenost, ekonomičnost i pravilnost pravnih poslova koji se odnose na raspolaganje i upravljanje materijalnom imovinom države. Rad Komisije je doprinio većoj ekonomičnosti i usklađenom postupanju državnih organa prilikom sklapanja pravnih poslova. Međutim, i dalje je postojao problem nepotpunih evidencija državne imovine i nedostatak normativnog uređenja.

Upravljanje državnom materijalnom imovinom preuzelo je Ministarstvo za javnu upravu 2005. godine, a 2007. godine usvojen je Zakon o materijalnoj imovini države, pokrajina i općina. Tri godine nakon toga u Sloveniji je usvojen novi zakon koji se odnosi na materijalnu imovinu države.

### ***Materijalna imovina države***

Pravni akt koji trenutno propisuje pravila koja se odnose na upravljanje pokretnom i nepokretnom imovinom u Republici Sloveniji je Zakon o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica iz 2010. godine.<sup>17</sup> Prije donošenja ovog Zakona, upravljanje imovinom u vlasništvu države u Sloveniji bilo je izrazito decentralizirano i njom je 2010. godine upravljalo oko 500 korisnika/upravitelja u koje su se ubrajali državni organi, uprave samoupravne lokalne zajednice ili lica javnog prava<sup>18</sup> (javni zavodi, fondovi, agencije i

<sup>17</sup> *Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti* (ZSPDSL), Uradni list RS, br. 86/2010, izvor – internetska stranica Uradnog lista Republike Slovenije: [www.uradni-list.si/](http://www.uradni-list.si/) (datum pristupa: 30.01.2012.)

<sup>18</sup> Zakon o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica definira da su lica javnog prava država, samoupravne lokalne zajednice, javni zavod, javni gospodarski zavod, javna agencija, javni fond i javno preduzeće. (član 3. Zakona)

U Sloveniji, kao i u Bosni i Hercegovini, postoje dvije vrste pravnih subjekata – fizička i pravna lica. Međutim, u slovenskom pravnom sistemu pravna lica se dijele na pravna lica privatnog prava (*pravne osebe zasebnega prava*) i pravna lica javnog prava (*pravne osebe javnega prava*). Osnovna razlika je u tome što prva djeluju, prije svega, u korist njihovih osnivača, a drugi u ostvarivanju javnog interesa. Pravna lica privatnog prava

preduzeća). To je u praksi imalo brojne slabosti. Novim Zakonom propisana je centralizacija većeg dijela nepokretne imovine u vlasništvu države, kojom će upravljati samo jedan upravitelj – Javni fond za nekretnine.<sup>19</sup>

Prema Strategiji upravljanja nepokretnom imovinom iz 2009. godine, centralizacija se provodi u dvije faze. Prva faza se odnosi na postepeno određivanje Ministarstva za javnu upravu kao upravitelja svih nekretnina države kojima upravitelj nije određen ili koje pojedinim upraviteljima nisu potrebne te kao upravitelja poljoprivrednog zemljišta i šuma koji su izgubili taj status izmjenama namjene korištenja.

Druga faza predviđa osnivanje spomenutog fonda i prijenos cjelokupnog upravljanja nepokretnom imovinom države na to samostalno lice javnog prava kao i uspostavljanje centralne evidencije imovine najkasnije dvije godine nakon osnivanja fonda.

### *Zakon o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica*

Ovaj Zakon uređuje upravljanje materijalnom imovinom države i samoupravnih lokalnih zajednica i njenom evidencijom. Pored toga, propisuje da su načela upravljanja spomenutom imovinom: ekonomičnost, jednako postupanje, preglednost i javnost.

Zakon definira da su upravitelji materijalne državne imovine državni i pravosudni organi te lica javnog prava, koja kao upravitelj uredbom odredi Vlada Republike Slovenije ili su im prava upravljanja materijalnom imovinom dodijeljena zakonom, podzakonskim propisima ili aktom o uspostavljanju koji donosi Vlada. Upravitelji materijalne imovine samoupravnih lokalnih zajednica su uprava samoupravne lokalne zajednice i lica javnoga prava koja svojim aktom odredi organ nadležan za izvršavanje budžeta samoupravne lokalne zajednice.<sup>20</sup>

Zakon je propisao akte i postupak upravljanja imovinom države i samoupravnih lokalnih zajednica. Važan dio Zakona odnosi se na uspostavljanje i vođenje evidencija spomenute imovine. Upravitelji moraju voditi evidenciju državne imovine kojom upravljaju. Fond za nekretnine uspostavlja i vodi centralnu evidenciju nepokretne imovine u vlasništvu države i drugih lica javnog prava čiji je osnivač Republika Slovenija, osim nekretnina kojima upravlja Slovenska obavještajno-sigurnosna agencija. Samoupravne lokalne zajednice uspostavljaju evidenciju nepokretne imovine u njihovom vlasništvu i u vlasništvu osoba javnog prava kojima su one osnivač. Navedene evidencije povezuju se sa zemljišnim knjigama, zemljišnim katastrom i katastrom zgrada te sa drugim evidencijama. Sadržaj i postupci vođenja evidencija te zadaci pojedinih upravitelja nepokretne imovine države koji se odnose na vođenje evidencija određuju se propisima koji uređuje poslovanje Javnog fonda za nekretnine. Evidencije pokretne imovine države, samoupravnih lokalnih zajednica i lica javnog prava vode se u skladu s propisima koji uređuju materijalno i finansijsko poslovanje upravitelja pokretne imovine.<sup>21</sup>

---

osnivaju se posebnim pravnim aktom (statutom, ugovorom, jednostranom izjavom volje u obliku pisanog akta uspostavljanja), a pravna lica javnog prava se uspostavljaju zakonom ili drugim upravnim aktom, npr. javna preduzeća i javni zavodi.

<sup>19</sup> Saopćenje za javnost nakon održane 94. sjednice Vlade Slovenije, 26.08.2010. godine, izvor- internetska stranica Vlade Slovenije: <http://www.mju.gov.si/> (datum pristupa 02.02.2012.)

<sup>20</sup> Član 9. Zakona o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica Republika Slovenije

<sup>21</sup> Član 37. Zakona o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica Republika Slovenije

Zakon je u članu 40. precizirao da Javni fond za nekretnine uspostavlja centralnu evidenciju nepokretne imovine u vlasništvu države i drugih lica javnog prava kojima je osnivač Republika Slovenija, najkasnije u roku od dvije godine nakon uspostavljanja Fonda.

### *Javni fond za nekretnine*

Vlada Republike Slovenije je u junu 2011. godine donijela Akt<sup>22</sup> o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine.<sup>23</sup> Utemeljitelj Fonda je Republika Slovenija, a utemeljivačka prava u ime države izvršava Vlada, dok je Ministarstvo za upravu nadležno za nadzor njegovog rada.<sup>24</sup> Akt određuje da je svrha uspostavljanja ove institucije - jedinstveno i ekonomično upravljanje imovinom u vlasništvu Fonda i imovinom prenesenom na upravljanje. Njegov osnovni zadatak je osiguranje poslovnih prostora i drugih nekretnina potrebnih za rad Vlade, vladinih službi, ministarstava i organa u njihovom sastavu, upravnih jedinica, pravosudnih organa te posrednih budžetskih korisnika koje odredi Vlada. Fond upravlja nekretninama tako da održavanje i investicije u nekretnine smanjuju troškove energije i povećavaju njihovu vrijednost.<sup>25</sup> Aktom je određeno da se međusobna prava i obaveze između Fonda i korisnika nekretnina uređuju ugovorom. Fond raspolaže svojom namjenskom imovinom i imovinom na upravljanju. Namjenska imovina Fonda je imovina koju koristi za ostvarivanje svhe svog postojanja, a njena procijenjena vrijednost pri osnivanju Fonda iznosila je 43.489.398 eura.<sup>26</sup>

Imovina kojom Fond upravlja, a koja se prenosi na ovu instituciju, je sljedeća:<sup>27</sup>

- nekretnine u vlasništvu države u kojima rade Vlada, vladine službe, ministarstva i organi u sastavu ministarstava, upravne jedinice te pravosudni organi, osim objekata koji su namijenjeni za obavljanje obavještajno-sigurnosne djelatnosti i posebnih zadataka kriminalističke policije;
- nekretnine diplomatskih i konzularnih predstavništava Republike Slovenije u inozemstvu, pri čemu se zbog lokalnih specifičnosti i zahtjeva prijenosa, ovaj prijenos detaljnije uređuje izmjenama i dopunama Zakona o materijalnoj imovini države i samoupravnih lokalnih zajednica;
- nekretnine u vlasništvu države u kojima rade posredni budžetski korisnici (javne agencije, javni fondovi itd.);
- nekretnine u najmu, u najmu s postepenim otkupom, na besplatnom korištenju te na korištenju na osnovu člana 103. Zakona o upravi;<sup>28</sup>
- nekretnine u vlasništvu države koje imaju određenog korisnika, ali se ne koriste za obavljanje zadataka korisnika, posebno imovina koja nije potrebna Društvu za autoceste i Slovenskim željeznicama;
- nekretnine na području graničnih prijelaza (unutrašnja i vanjska granica) itd.<sup>29</sup>

<sup>22</sup> *Akt o ustanovitvi Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije*, Uradni list, br. 48/11 od 26.06.2011. i *Akt o spremembah Akta o ustanovitvi Javnega nepremičninskega sklada Republike Slovenije* 90/11 od 11.11.2011.

<sup>23</sup> Aktom je određen status Fonda, njegovi zadaci, organi, osnovni kapital, predmet upravljanja, način preuzimanja zaposlenih, vremenska dinamika razvoja i način prijelaza iz dosadašnjeg na novi organizacijski oblik.

<sup>24</sup> Član 3. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>25</sup> Član 6. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>26</sup> Član 8. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>27</sup> Konceptualni okvir ustanovitve Javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem od 25.03.2010. godine. Izvor – internetska stranica Ministarstva za javnu upravu Republike Slovenije: [www.mju.gov.si](http://www.mju.gov.si) (pristup stranici: 19.04.2012.)

<sup>28</sup> Zakon o upravi, Uradni list RS, št. 67/94

Na Fond se ne prenose nekretnine koje predstavljaju objekte od posebnog značaja za odbranu i za potrebe zaštite i spasavanja, a koje odrede Ministarstvo za javnu upravu i Ministarstvo za odbranu. Potrebno je još naglasiti da predmet prijenosa na Javni fond nisu ni nekretnine čiji je upravitelj određen posebnim zakonom.<sup>30</sup>

Osim nekretnina, planirano je da Fond preuzme sve zaposlene koji su obavljali zadatke vezane za oblast upravljanja državnom imovinom u različitim ministarstvima i vladinim organima.<sup>31</sup> Ustanovitelj, dakle Vlada, osigurava sredstva i poslovne prostore potrebne za rad Fonda, zatim kancelarijsku opremu i druga sredstva poput IT opreme, mobilnih telefona i službenih vozila.<sup>32</sup> Aktom je navedeno da su organi Fonda nadzorno vijeće, uprava i stručno vijeće.<sup>33</sup> Prije upisa Fonda u sudski registar i najkasnije 15 mjeseci od početka stupanja na snagu ovog akta, Vlada mora imenovati članove nadzornog vijeća.<sup>34</sup> Vlada odlukom prenosi na Fond sredstva koja su potrebna za rad prenesenih javnih službenika i sve pokretne u obliku namještaja i sitnog inventara koji su u zgradama i odmaralištima u vlasništvu Fonda i koje su Fondu potrebne za obavljanje negove djelatnosti.<sup>35</sup>

Prijenos kadrova i finansijskih sredstava obavlja se u skladu sa programom prijenosa koji donosi Vlada. Fond priprema dinamiku preuzimanja nekretnina i spiskova, pri čemu se zadnji prijenos imovine izvodi najkasnije šest mjeseci nakon početka mandata nadzornog vijeća<sup>36</sup>, što znači, najkasnije do marta 2013. godine.

Osnovni okvir organizacijskih jedinica Javnog fonda za nekretnine predstavljaju:

- oblast upravljanja nekretninama;
- oblast investicija i održavanja nekretnina te oblast sticanja nekretnina s namjenom zadovoljavanja odgovarajućih prostornih potreba;
- oblast raspolaganja nekretninama;
- oblast općih poslova, odnosno finansije i računovodstvo, pravni i kadrovski poslovi, javne nabavke;
- oblast revidiranja; revidiranje poslovanja;
- oblast centralnog vođenja evidencija nekretnina.

---

<sup>29</sup> Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama, str. 2.

<sup>30</sup> Npr. Zakon o vodama (Uradni list RS, br. 67/02 i ostali), Zakon o fondu poljoprivrednog zemljišta i šuma (Uradni list RS, br. 10/93 i ostali), Zakon o ostvarivanju javnoga interesa za kulturu (Uradni list RS, br. 96/02 i ostali), Zakon o društvu za autoceste u Republici Slovenije (Uradni list RS, br. 57/93 i ostali), Zakon o javnim cestama (Uradni list RS, br. 29/97), Zakon o željezničkom prometu (Uradni list RS, br. 92/99), itd.), bez obzira na to da li je njihov korisnik upisan u odgovarajuće evidencije ili ne, npr. vodna i poljoprivredna zemljišta, javna kulturna infrastruktura, autoceste, državne ceste, javna željeznička infrastruktura itd., preuzeto iz dokumenta Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama, str. 2-3.

<sup>31</sup> Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama, str. 5.

<sup>32</sup> Član 10. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>33</sup> Član 13. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>34</sup> Član 37. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>35</sup> Član 40. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

<sup>36</sup> Član 38. Akta o uspostavljanju Javnog fonda za nekretnine

## ***Finansijska imovina države***

Država Slovenija posjeduje kapitalne investicije u sedam ključnih sektora:<sup>37</sup>

- sektor prometa, transporta i infrastrukture;
- sektor energetike: područje privrednih javnih službi, proizvodnja i trgovanje električnom energijom, trgovanje zemljanom plinom i naftnim derivatima, investicije s posebnim statusom;
- sektor finansijskih institucija (banke, osiguranja, društva rizičnog kapitala);
- sektor pošte i telekomunikacija;
- opći privredni sektor (industrija, prehrambeno-prerađivačka industrija itd.);
- sektor društava od posebnog značaja;
- sektor portfeljskih društava.

Zakon o upravljanju kapitalnim investicijama<sup>38</sup> definira da je kapitalna investicija dionica ili udio Republike Slovenije u određenom preduzeću. Strateške kapitalne investicije su investicije kojima Republika Slovenija, pored ekonomskih ciljeva, pokušava postići i infrastrukturne i druge ciljeve povezane s radom određenih javnih službi, kao i razvojne i druge ciljeve, dok su portfeljske kapitalne investicije investicije kojima Republika Slovenija pokušava postići isključivo ekonomske ciljeve.<sup>39</sup>

Finansijskom imovinom države upravlja Agencija koja je osnovana 2010. godine na osnovu Zakona o upravljanju kapitalnim investicijama. Prema tom Zakonu, Agencija je samostalan i nezavisan državni organ, neposredno odgovoran Državnom zboru. Agencija je neposredni budžetski korisnik, a pri obavljanju svojih zadataka je samostalna i nezavisna u poštivanju odredbi zakona i akata o upravljanju kapitalnim investicijama. Sredstva za rad Agencije se osiguravaju u budžetu Republike Slovenije. Za nju važe javnofinansijski propisi. Prilikom obavljanja svojih zadataka mora postupati s pažnjom dobrog vlasnika u skladu sa budžetskim načelima preglednosti, efikasnosti, ekonomičnosti i uspješnosti.<sup>40</sup> Agencija ima dva organa, tročlanu upravu i petočlano vijeće.

Najvažniji cilj djelovanja Agencije je dostići takav nivo korporativnog upravljanja koji bi pomogao postizanju boljih poslovnih rezultata društava u kojima država ima kapitalne investicije i tako povećati imovinu države s aspekta prihoda iz dividendi i s aspekta vrijednosti kapitalnih investicija.

Temeljni zadatak Agencije je upravljanje kapitalnim investicijama Republike Slovenije, što obuhvata sticanje i raspolaganje kapitalnih investicija te ostvarivanje prava dioničara. Ispunjavanje tog zadatka detaljnije određuju tri akta: Strategija upravljanja kapitalnim investicijama, Godišnji plan upravljanja kapitalnim investicijama i Kodeks o upravljanju kapitalnim investicijama. Pored Zakona o upravljanju kapitalnim investicijama, suštinu djelovanja i nadležnosti Agencije određuje i Zakon o preoblikovanju Fonda penzionog i invalidskog osiguranja i o politici ulaganja Fonda penzionog i invalidskog osiguranja i Slovenskog fonda za restituciju, koji propisuje da Agencija ostvaruje glasačka prava na skupštinama u ime i na račun navedenih fondova, koja određuje član 7. ovog Zakona.

---

<sup>37</sup> Strategija upravljanja kapitalnim investicijama Republike Slovenije za period 2011–2015. godina

<sup>38</sup> Zakon o upravljanju kapitalnim investicijama Republike Slovenije (ZUKN), Uradni list RS, br. 38/2010, 18/2011, 77/2011, izvor – internetska stranica Uradnog lista Republike Slovenije: [www.uradni-list.si/](http://www.uradni-list.si/) (datum pristupa: 31.01.2012.)

<sup>39</sup> Član 2. Zakona o upravljanju kapitalnim investicijama Republika Slovenije

<sup>40</sup> Član 11. Zakona o upravljanju kapitalnim investicijama Republika Slovenije

Agencija ima tri značajne nadležnosti u odnosu na društva kojima upravlja: da zahtijeva izvještavanje, da se savjetuje sa članovima organa društva i da u ulozi skupštine u zakonski određenim slučajevima odlučuje o pitanjima vođenja poslova. Rad Agencije propisuju međunarodni propisi poput Načela korporativnog djelovanja OECD i Smjernica OECD za korporativno upravljanje društvima u državnom vlasništvu, zatim zakonodavstvo Republike Slovenije i interni akti Agencije. Institucije koje nadziru rad Agencije su Banka Slovenije, Agencija za trgovanje vrijednosnim papirima, Agencija za nadzor osiguranja, Komisija za sprječavanje korupcije i državni Ured za zaštitu konkurencije.

Neka od društava u kojima je država Slovenija vlasnik dionica su:

- *sektor prometa, transporta i infrastrukture*: Aerodrom Ljubljana, Adria Airways (avio-kompanija), DARS (Društvo za autoceste u Republici Sloveniji), DRI, Kontrola zračnog prometa, Luka Koper, Slovenske željeznice, Splošna Plovba (preduzeće za međunarodni pomorski promet);
- *sektor energetike*: Borzen, organizator trgovanja električnom energijom, Elektro Celje, Elektro Gorenjska, Elektro Ljubljana, Elektro Maribor, Elektro Primorska, Elektro Slovenija, SODO, GEN energija, Holding slovenske elektrane, Geoplin, Petrol, Elektrogospodarstvo Slovenije – razvoj i inženjering, INFRA, INSTALACIJA;
- *sektor finansijskih institucija*: Nova KBM, Nova Ljubljanska banka, Pozavarovalnica Sava (Reosiguranje), Zavarovalnica Triglav (Osiguranje), zatim društva rizičnog kapitala Meta Ingenium, DTK Murka, Prvi sklad, Sklad poslovnih angelov, STH Ventures i SCS;
- *sektor pošte i telekomunikacija*: Pošta Slovenije i Telekom Slovenije;
- *opći privredni sektor*: Casino Bled, Casino Portorož, HIT, Javno preduzeće Uradni list RS, Krka Novo Mesto, Lutrija Slovenije, PDP, Slovenska tiskovna agencija, Studentenheim Korotan Gmbh, D. S. U., SID – Slovenska izvozna i razvojna banka, Slovenski fond za restituciju;
- *portfeljska ulaganja*: Cinkara Celje, Društvo za poticanje razvoja TNP, Ekoen, Energetika Črnomelj, Gorenje – kućanski aparati, Gospodarsko razstavišče (Privredni sajam), Helios, Invalidska preduzeća CCS-IP, Bodočnost i Glin IPP, zatim INKOS, Javno komunalno preduzeće Komunala Kočevje, Nafta Lendava, Peko, Rimske terme, SIJ – Slovenska industrija čelika, Sava Snežnik, Telemach Tabor, Telemach Murska Sobota, Terme Olimia Bazeni, Termoelektrana Toplana Ljubljana, Toplotna opskrba, Vodnogospodarska preduzeća DRAVA Ptuj, MURA Kranj, Novo Mesto, Žito;
- *preduzeća predviđena za neotplaćen prijenos na Javni fond za regionalni i ruralni razvoj*: BSC Kranj, Regionalna razvojna agencija Mura, Regionalni centar za razvoj, RRA - Regionalna razvojna agencija Celje;
- *preduzeća u stečaju, likvidaciji ili zatvaranju*: Casino Ljubljana, Casino Maribor, Vodnogospodarsko preduzeće Soča, TAM Maribor, Gio, Kli Logatec, Rudnik Kanižarica, Rudnik Senovo, Rudnik olova i cinka Mežica, Rudnik Zagorje, Rudnik živog srebra Idrija, RTH - Rudnik Trbovlje Hrastnik, RŽV, Vodnogospodarsko preduzeće Soča.



## NJEMAČKA

Upravljanje nekretninama u vlasništvu države u Saveznoj Republici Njemačkoj od 1. januara 2005. godine obavlja Zavod za državne nekretnine (*Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*, BimA). Zavod je osnovan na osnovu zakona koji je njemački Bundestag donio 9. decembra 2004. godine i kojim je istovremeno ukinuta ranija Uprava za državnu imovinu. Uprava je postojala 50 godina, a novoosnovani Zavod je preuzeo njene poslove i uposlenike.

Zavod za državne nekretnine je pod direktnom kontrolom državne Vlade Njemačke. Zapošljava oko 6.000 osoba. Nekretnine kojima raspolaže čini više od 28.000 objekata, 400.000 hektara zemljišta, kao i 44.000 stanova. Imovina kojom Zavod upravlja je različita, od stambene, industrijske i poslovne, preko vojnih prostora do zemljišta koje se koristi za šume i poljoprivredu. Uz to, bavi se promjenom namjene imovine koja je ranije pripadala Saveznim i inozemnim oružanim snagama u prostor prikladan za civilno korištenje.<sup>41</sup>

Zavodom upravlja odbor direktora i pod pravnom i stručnom kontrolom je Ministarstva finansija. Izvršni odbor sa deset članova iz politike i ekonomije savjetuje odbor direktora.<sup>42</sup> Ostali važni podaci o ovoj instituciji su sljedeći:

- **pravni oblik:** Zavod je državna pravna osoba s vlastitom odgovornošću;
- **nadzorni organ:** pod ingerencijom je Državnog ministarstva finansija, a ako obavlja zadatke iz oblasti nekog drugog ministarstva, nadzor je u nadležnosti tog ministarstva;
- **cilj:** jedinstveno upravljanje imovinom u svjetlu poduzetničkih načela i prodaja nepotrebnih nekretnina;
- **vlasništvo:** ima vlasnička prava na svim nekretninama i druga stvarna prava; portfelj nekretnina je 2006. bio vrijedan oko 10 milijardi eura;
- **nadležnosti:** uspostavlja jedinstveno i cjelovito upravljanje nekretninama unutar države, što podrazumijeva i davanje nekretnina u najam; prati sve događaje koji su u vezi s određenom nekretninom i bavi se očuvanjem i povećanjem vrijednosti ukupne imovine države; ovlašten je za predlaganje upisa u zemljišne knjige i u pravnom prometu zastupa Saveznu Republiku Njemačku;
- **organizacija:** sjedište je u Bonu i ima 53 regionalne jedinice (glavne jedinice ili podružnice);
- **zadaci koji se odnose na nekretnine:**
  - pokriva potrebe za nekretninama i prostorima za državne svhe,
  - upravlja nekretninama koje više ne služe upravnoj namjeni države,
  - upravlja vlastitim portfeljem i nekretninama koje služe za rad Državnog ministarstva za finansije,
  - pruža usluge u šumarstvu, uključujući gospodarenje šumama i prirodnu zaštitu državne imovine;
- **upravljački zadaci:**
  - briga o imovinskim interesima inozemnih oružanih snaga,
  - otplata u skladu s općim zakonom o posljedicama rata,
  - briga o stambenim pitanjima državnih službenika itd;
- **finansiranje:**
  - iz prihoda upravljanja,
  - iz otkupa imovine prenijete na Zavod,

<sup>41</sup> Brošura *Facility Management, Real estate service from one source*, Institute for Federal Real Estate, septembar 2011, str. 5., Institute for Federal Real Estate. Izvor - internetska stranica Zavoda za državne nekretnine Njemačke: <http://www.bundesimmobilien.de> (datum pristupa, 24.04.2012.)

<sup>42</sup> Isto, str.5.

- iz dogovorenih doznaka,
  - iz kredita, koje dobije od države, jer nije ovlašten za korištenje kredita sa tržišta.
- **računovodstvo:** vodi prema principu poduzetničkog knjigovodstva.<sup>43</sup>

Zavod za državne nekretnine Njemačke ima osam specijaliziranih sektora. Pet sektora su operativni: upravljanje objektima, federalne šume, administrativni zadaci, portfolio upravljanje i prodaja, a njima su podrška tri međusektorska – informacione tehnologije, finansije i sektor za ljudske potencijale.

Zavodu je, Zakonom o osnivanju, pored ostalih, dodijeljena dužnost upravljanja imovinom koju koriste agencije državne administracije. U tom smislu, njegov najvažniji sektor je Sektor za upravljanje objektima, u čijoj nadležnosti su nabavke, izgradnja, obnova, prijenos, uređenje i upravljanje imovinom, kao i iznajmljivanje stambene i druge imovine trećim strankama. Ovaj Sektor trenutno ima oko 2.900 zaposlenih na deset glavnih lokacija sa 53 lokalna ureda. Odgovoran je za oko 3.500 nekretnina ukupne površine od 15,8 miliona metara kvadratnih te za 60.000 stambenih i poslovnih jedinica. Procjene govore da bi nekretnine kojima ovaj Sektor upravlja do 2013. godine trebale dostići broj od 4.700 i ukupnu površinu za iznajmljivanje oko 37 miliona metara kvadratnih.<sup>44</sup>

## NIZOZEMSKA

U Nizozemskoj država raspolaže imovinom, zemljištem i zgradama ukupne vrijednosti oko 75 milijardi eura. Više od 500.000 hektara odnosno 15% ukupne površine Nizozemske pripada državi. Kako bi se ojačala pozicija države na tržištu nekretnina, u Nizozemskoj je u oktobru 2001. godine osnovano Vijeće za nekretnine, kao jedinstveno tijelo u kojem sarađuje šest ministarstava sa njihovih devet agencija, koji su uključeni u kupovinu, prodavanje i upravljanje državnom imovinom. Ministarstva<sup>45</sup> godišnje obavljaju transakcije imovine u vrijednosti od 500 miliona eura.<sup>46</sup> Zahvaljujući ovom Vijeću, politike Vlade se provode efikasnije i efektivnije, a politike pojedinih agencija se bolje koordiniraju. Sve to postavlja Vladu u bolju poziciju na tržištu nekretnina. Agencije predstavljene u Vijeću registrirane su kao vlasnik zemljišta, zgrada i druge imovine koja čini državnu imovinu. Stručnost pojedinih agencija je dodatno poboljšana razmjenom znanja i informacija. Ukratko, ujedinjujući ministarstva u okviru Vijeća, država je postala najveća agencija i sudionik na tržištu nekretnina koji djeluje efektivno, efikasno i sa svjesnošću troškova.

Za potrebe ovog istraživanja najznačajnija je Agencija za vladine zgrade (*Rijksgebouwendienst*), koja djeluje u okviru Ministarstva za stambena pitanja, prostornog uređenja i okoliša. Njen osnovni zadatak je osigurati odgovarajući smještaj vladinih

<sup>43</sup> Ovi podaci preuzeti su iz Komparativne pravne analize upravljanja nekretninama u vlasništvu države iz 2006. godine Instituta za komparativno pravo Pravnog fakulteta u Ljubljani, čiji dijelovi su objavljeni u dokumentu Vlade Republike Slovenije po nazivom *Conceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama* od 25.03.2010. godine, str. 16.

<sup>44</sup> *Facility Management, Real estate service from one source*, str. 7.

<sup>45</sup> Ministarstva u Nizozemskoj koja učestvuju u Vijeću za nekretnine su: Ministarstvo za finansije; Ministarstvo za poljoprivredu, prirodu i kvalitet hrane; Ministarstvo za promet, javne radove i upravljanje vodama; Ministarstvo za odbranu; Ministarstvo za stambena pitanja, prostorno uređenje i okoliš i Ministarstvo pravde.

<sup>46</sup> Podaci Ministarstva finansija Nizozemske, objavljeni u brošuri *The Real Estate Council of the Netherlands* iz decembra 2009. godine, str. 22. Izvor: internetska stranica The Public Real Estate Network – PuREnet: [www.pure-net.org](http://www.pure-net.org) (datum pristupa 23.04.2012.)

ministarstva i agencija sticanjem i upravljanjem zgradama te kroz pružanje usluga savjetovanja. Agencija se također bavi izradnjom zgrada, upravljanjem spomenicima, arhitektonskim dizajnom i arhitektonskim politikom. Agencija radi za sva državna ministarstva, a u određenim okolnostima i za treće stranke poput autonomnih administrativnih organa. Vlasnik je oko 2.000 zgrada površine oko sedam miliona metara kvadratnih. Od tog broja, status spomenika ima 350 zgrada površine milion metara kvadratnih, dok 3,9 miliona kvadratnih metara čini uredski prostor. Ta imovina je jedinstvena i raznovrsna, a uključuje zgrade ministarstva, muzeje, dvorce, sudove, zatvore itd. Agencija posjeduje 70% ovih zgrada, a iznajmljuje 30%,<sup>47</sup> što je čini najvećom kompanijom za nekretnine u Nizozemskoj.

Pojedinačni javni korisnici s Agencijom sklapaju ugovore o nekretninama koje koriste. Agencija godišnje na raspolaganju ima oko 500 miliona eura i njima pokriva troškove održavanja i investicijske troškove. Sva potencijalna ulaganja u iznosu iznad 20 miliona eura procjenjuju se s obzirom na mogućnosti javno-privatnih partnerstava (Public Private Partnerships - PPP<sup>48</sup>). U tu svrhu Agencija formira posebnu direkciju javno-privatnih partnerstava, koja je neposredno odgovorna direktoru. Sredstva Agencije se ne koriste ako se projekt ne razvije s javno-privatnim partnerstavom. Javna politika nekretnina temelji se na tzv. *State Housing System*, koji je razvijen 1999., a dopunjen 2005. godine. Svrha revizije *State Housing System-a* iz 2005. godine je poboljšati:

- daljnji razvoj portfolio strategije;
- odgovornost za procjenu troškova kada su ugovori sklopljeni sa fiksnom cijenom;
- preglednost i odgovornost te
- obračun troškova kapitala.<sup>49</sup>

## AUSTRIJA

Republika Austrija je svoje nekretnine u cjelosti prenijela na Državnu agenciju za nekretnine, koja je 100% u državnom vlasništvu (*Bundesimmobiliengesellschaft - BIG Ltd*). Agencija je odgovorna za ukupnu državnu imovinu, čija vrijednost iznosi oko devet milijardi eura<sup>50</sup> te na taj način predstavlja najznačajnijeg vlasnika nekretnina u Austriji. Najvažniji posao koji obavlja je upravljanje nekretninama austrijskog javnog sektora, od njihove izgradnje do rušenja. Iznajmljuje zgrade vladinim organima, provodi projekte obnove i novih investicija te prodaje zgrade i zemljišta, koje javni sektor više ne koristi. Agencija ima status društva sa ograničenom odgovornošću, a zapošljava 831 osobu u različitim gradovima Austrije.

<sup>47</sup> Internetska stranica Agencije za vladine zgrade: <http://www.rgd.nl/english/> (datum pristupa 20.04.2012)

<sup>48</sup> Nizozemska vlada je odobrila model javno-privatnog partenstva (*Public Private Partnership-PPP*) u izgradnji i obnovi državne imovine. To znači da sve stranke tržišta mogu postati uključene u obnovu i projekte izgradnje novih zgrada za potrebe vlade, ali također u održavanju, servisiranju opreme, rada i finansiranja. Očekuje se da javno-privatno partnerstvo pomogne kontroli troškova projekata izgradnje i pruži šanse inovativnosti.

<sup>49</sup> Podaci iz Komparativne pravne analize upravljanja nekretninama u vlasništvu države iz 2006. godine Instituta za komparativno pravo Pravnog fakulteta u Ljubljani, preuzeti iz dokumenta Vlade Republike Slovenije pod nazivom Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama od 25.03.2010. godine, str. 18.

<sup>50</sup> Podatak preuzet sa internetske stranice Državne agencije za nekretnine Austrije: <http://www.big.at/hausverwaltung/> (datum pristupa, 25.04.2012)

Osnovana je 1992. godine, kada je preuzela upravljanje državnim nekretninama. Ovaj posao je prije toga obavljalo više vladinih agencija, jedna državna i nekoliko regionalnih.<sup>51</sup>

Agencija dobiva sredstva na tržištu privatnog kapitala i svoje dugove pokriva iz sredstava dobijenih upravljanjem nekretninama. Većina najamnika nekretnina su javni organi, što je posljedica prijenosa nekretnina koje su ranije koristili. Ako se nekretnine isprazne, Agencija ih može prodati privatnom sektoru. Agencija provodi i projekte novogradnje i pri tome može koristiti klasičan način finansiranja ili javno-privatno partnerstvo. Inače, svrha uvođenja centraliziranog sistema upravljanja nekretninama u vlasništvu države u Austriji je:

- poboljšanje učinkovitosti u pogledu troškova javnih korisnika; zbog uvođenja sklapanja ugovora među javnim korisnicima i Agencije značajno su se smanjili zahtjevi za prostorima;
- povećati odgovornost za godišnji budžet i poboljšati procese upravljanja nekretninama države na osnovu kriterija koji vrijede za privatni sektor;
- osigurati bolju preglednost u pogledu troškova i uspješnosti na državnom nivou pomoću jasnih godišnjih izvještaja pripremljenih prema načelima privatnog sektora;
- uspostavljanje nadležnog centra za upravljanje nekretninama države;
- steći dodatna sredstva prodajom nepotrebnih nekretnina.<sup>52</sup>

## PORTUGAL

Nekretninama u vlasništvu države u Republici Portugal upravlja Generalna direkcija za državnu imovinu, koja djeluje u okviru Ministarstva za finansije. Direkcija se uglavnom bavi raspoređivanjem investicija i raspolaže ograničenim brojem historijskih zgrada. Većina državnih nekretnina je u vlasništvu pojedinih ministarstava, koji njima i upravljaju. Glavni cilj Direkcije je smanjenje troškova i bolje, racionalnije upravljanje imovinom.<sup>53</sup>

## ŠVEDSKA

Kraljevina Švedska je 1993. godine provela reformu upravljanja državnim imovinom. Do tada je ova imovina skoro u potpunosti bila u vlasništvu centralne vlade, odnosno u rukama Kraljevskog odbora za javnu izgradnju i planiranje. U procesu reforme osnovano je šest novih tijela koja se bave upravljanjem imovinom u vlasništvu države, preciznije dvije državne komercijalne kompanije i dva nova državna organa, Državni odbor za imovinu i organ za pružanje pomoći najamnicima prilikom traženja smještaja te Specialfastigheter (zatvori i slične institucije) i Fortifikationsverket (nekretnine koje koristi vojska). Reforma je provedena u cilju ukidanja monopola Odbora nad brigom za državnu imovinu i uspostavljanja obaveze državnim organima da samostalno brinu o prostorima koje koriste. S druge strane, državni organi imaju pravo da iznajmljuju prostore u skladu sa svojim potrebama, kako od javnih tako i od privatnih vlasnika. Navedeni sistem je postao kao tržište

<sup>51</sup> Izvor - internetska stranica agencije Evropske unije *Eurofound*, (datum pristupa, 25.04.2012):

<http://www.eurofound.europa.eu/areas/populationandsociety/workingcaring/cases/at006.htm>

<sup>52</sup> Neki podaci koji se odnose na Državnu agenciju za nekretnine Austrije preuzeti su iz Komparativne pravne analize upravljanja nekretninama u vlasništvu države iz 2006. godine Instituta za komparativno pravo Pravnog fakulteta u Ljubljani, objavljeni u dokumentu Vlade Republike Slovenije po nazivom Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama od 25.03.2010. godine, str. 18.

<sup>53</sup> Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama, str. 18.

na kojem korisnik nekretnine jednostavno sam traži i iznajmljuje nekretnine i troškove plaća iz svog budžeta.<sup>54</sup> Slijede najvažniji podaci koji se odnose na tijela čiji je rad vezan za upravljanje državnom imovinom u Švedskoj.

#### **Statens fastighetsverk – SFV (Državni odbor za imovinu)**

**zadaci:** upravlja imovinom kojom ne može upravljati neka druga kompanija (nacionalna kulturna baština, vladine palače, parkovi, pozorišta, muzeji, ambasade, zemljišta za ispašu sjevernih jelena); traži odgovarajuće najamnike, prilagođava prostore namjeni i historiji zgrada te provodi projekte izgradnje novih nacionalno značajnih zgrada;

**pravni oblik:** državni organ čija je dužnost da radi što bolje, a prema načelima tržišne ekonomije;

**opseg imovine:** 1.800 nekretnina i 6,5 miliona hektara zemlje, vrijednost 12 milijardi SEK ili nešto više od 1,3 milijarde eura EUR;

**organizacija:** decentralizirana, 320 zaposlenih u cijeloj državi;

**finansiranje:** većinu sredstava dobiva u obliku najamnina (1,5 milijardi SEK godišnje ili 168.829.000 EUR ).

#### **Akademiska Hus AB:**

**pravni oblik:** komercijalna državna kompanija, 100%u vlasništvu države;

**zadaci:** upravljanje i ulaganje u univerzitetske i druge visokoškolske objekte, davanje imovine u najam istraživačkim institutima i istraživačkim kompanijama, te drugim kompanijama, državnim organima i drugim organizacijama;

**opseg imovine:** 3,2 miliona metara kvadratnih vrijednosti 49 milijardi SEK<sup>55</sup> ili oko 5,5 milijardi EUR ;

**organizacija:** podružnice u značajnim univezitetskim gradovima.

#### **Vasakronan AB:**

**pravni oblik:** državna kompanija u 100% državnom vlasništvu;

**zadaci:** upravljanje nekretninama, prije svega komercijalnim zgradama (kancelarijskim i prodajnim) i njihovo davanje u zakup;

**opseg imovine:** imovinu kojom upravlja čini 216 jedinica ukupne površine 2.800.000 metara kvadratnih, vrijednosti 82.4 milijarde SEK<sup>56</sup> ili nešto više od 9,2 milijardi EUR;

**organizacija:** djeluje u četiri regiona - Stockholm, Uppsala, Gothenburg i Öresund, a zapošljava 300 osoba.<sup>57</sup>

#### **Specialfastigheter:**

**pravni oblik:** državna kompanija u 100% državnom vlasništvu, koja djeluje u okviru Ministarstva finansija;

**zadaci:** dugogodišnji vlasnik i upravitelj zgrada izgrađenih za posebne namjene (zatvori i preodgojni domovi, domovi za mlade, prostori za policiju i vojsku); najveći najamnici imovine su Švedski zatvor i preodgojna služba, Državna uprava policije, Državna uprava za institucionalnu brigu (vladino tijelo koje se bavi mladima i odraslim osobama sa psihijskim problemima) i Švedske oružane snage;

---

<sup>54</sup> Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama, str. 17.

<sup>55</sup> Podatak iz februara 2011. godine iz materijala *Financial Information*, preuzet sa internetske stranice kompanije Akademiska Hus AB: <http://www.akademiskahus.se/?id=525> (pristup stranici: 26.04.2012.)

<sup>56</sup> Podatak iz od 31. decembra 2011. godine preuzet sa internetske stranice kompanije Vasakronan AB: <http://en.vasakronan.se/> (pristup stranici: 26.04.2012.)

<sup>57</sup> Isto.

**opseg imovine:** ukupna površina imovine 1,1 miliona metara kvadratnih, vrijednosti 16 milijardi SEK<sup>58</sup> ili nešto više od 1,8 milijardi EUR;

**organizacija:** sjedište i četiri regionalne jedinice, ima oko 100 zaposlenih.

### **Fortifikationsverket:**

**pravni oblik:** javno preduzeće koje posluje prema tržišnim načelima;

**zadaci:** opskrba oružanih snaga zgradama, zemljištem i opremom u cilju što većeg smanjenja troškova na duži rok; opskrba Uprave za odbrambeni materijal, Agencije za istraživanje odbrane i sličnih organa;

**organizacija:** preduzeće djeluje u tri oblasti i zapošljava 800 ljudi.

## **UJEDINJENO KRALJEVSTVO**

U Ujedinjenom Kraljevstvu svako je ministarstvo odgovorno za upravljanje svojom nekretninom. Uspješnost i učinkovitost državnih organa u upravljanju nekretninama ocjenjuje poseban državni revizijski ured (National Audit Office - NAO) te Ured za Vladinu trgovinu (Office of Government Commerce - OGC).<sup>59</sup>

## **HRVATSKA**

Ustav Republike Hrvatske<sup>60</sup> ne precizira koja imovina je u državnom vlasništvu, ali naglašava da osobitu zaštitu države imaju “more, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnoga, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku.”<sup>61</sup>

Raspodjela i rukovođenje državnom imovinom u Republici Hrvatskoj detaljno propisuje Zakon o upravljanju državnom imovinom iz 2010. godine.<sup>62</sup> Prema ovom aktu, u vlasništvu države su nekretnine, zatim dionice i vlasnički udjeli u javnim preduzećima i trgovačkim društvima te druga imovina kojom upravlja institucija osnovana na temelju navedenog Zakona - Agencija za upravljanje državnom imovinom (AUDIO). Zakon je propisao i to da će Agencija uspostaviti i voditi Registar državne imovine u Hrvatskoj, a to pitanje je detaljnije uređeno Uredbom o registru države imovine<sup>63</sup> iz 2011. godine. Registar, prema

<sup>58</sup> Podatak preuzet sa internetske stranice kompanije Specialfastigheter: [www.specialfastigheter.se/](http://www.specialfastigheter.se/) (pristup stranici: 26.04.2012.)

<sup>59</sup> Konceptualni okvir uspostavljanja Javnog Fonda za upravljanje nekretninama, str. 19.

<sup>60</sup> Ustav Republike Hrvatske, izvor - internetska stranica Hrvatskoga sabora: <http://www.sabor.hr> (datum pristupa 10. april 2012.)

<sup>61</sup> Član 52. Ustava Republike Hrvatske

<sup>62</sup> Zakon o upravljanju državnom imovinom Republike Hrvatske, Narodne novine, broj: 145/10 od 15. decembra 2010 godine, izvor - internetska stranica Narodnih novina: [www.nn.hr](http://www.nn.hr) (datum pristupa 31.01.2012)

<sup>63</sup> Uredba o registru državne imovine, Narodne novine 55/11 od 18.05.2011. godine, izvor – internetska stranica Narodnih novina: <http://narodne-novine.nn.hr/> (datum pristupa 12.04.2012)



podacima zvanične internetske stranice Agencije, još nije uspostavljen. Cjelokupna državna imovina će biti upisana u ovaj Registar, a taj posao trebalo bi da traje tri godine.<sup>64</sup>

U tabeli su navedene nekretnine u državnom vlasništvu, a prema aktuelnim podacima Agencije:<sup>65</sup>

| <b>nekretnine</b>                 | <b>površina</b>           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| šume i šumsko zemljište           | 2.031.465 ha              |
| poljoprivredne zemljište          | 550.466 ha                |
| građevinsko zemljište             | 42.265.808 m <sup>2</sup> |
| građevine i pripadajuće zemljište | 10.458.709 m <sup>2</sup> |
| stambeno - poslovni objekti       | 180.000 m <sup>2</sup>    |

Kada je u pitanju finansijska imovina države, Hrvatska posjeduje sljedeće:<sup>66</sup>

- dionice i vlasničke udjele u 15 javnih preduzeća (strateška trgovačka društva) nominalne vrijednosti 130.891.508.170 kn (34.293.575.140 KM<sup>67</sup>),
- 50% dionica i udjela u 56 trgovačkih društava nominalne vrijednosti 10.722.366.108 kn (2.809.259.920 KM)
- 25,00 – 49,99% dionica i udjela u 30 trgovačkih društava nominalne vrijednosti 783.646.470 kn (205.315.375 KM),
- 24,99% dionica i udjela u 346 trgovačkih društava nominalne vrijednosti 783.646.470 (205.315.375 KM),
- i rezervni portfolio dionica i udjela u 223 trgovačka društva nominalne vrijednosti 558.451.225 kn (146.314.220 KM).

#### *Agencija za upravljanje državnom imovinom*

Odluku o osnivanju Agencije za upravljanje državnom imovinom donijela je Vlada Republike Hrvatske u martu 2011. godine, a na osnovu Zakona o upravljanju državnom imovinom iz 2010. Djelatnost i poslovi Agencije su „upravljanje državnom imovinom i restrukturiranje trgovačkih društava u poteškoćama koja su u većinskom državnom vlasništvu u skladu sa Zakonom te obavljanje stručnih poslova koji se odnose na to upravljanje i restrukturiranje.“<sup>68</sup>

Agencija, kao zakonski zastupnik, pored ostalog, upravlja dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima čiji je vlasnik Republika Hrvatska, Hrvatski zavod za mirovinsko osiguranje i Državna agencija za osiguranje štednih uloga i nekretnina čiji je vlasnik država.<sup>69</sup>

<sup>64</sup> Podatak Vedrana Duvnjaka, nekadašnjeg direktora Hrvatskog fonda za privatizaciju pred Odborom za gospodarstvo Hrvatskog Sabora iz septembra 2010. godine, izvor – internetska stranica Poslovnog i finansijkog portala: [www.poslovni.hr/](http://www.poslovni.hr/)((datum pristupa 11.01.2012)

<sup>65</sup> Izvor- internetska stranica Agencije za upravljanje državnom imovinom: <http://www.audio.hr/index.aspx> (datum pristupa 31.01.2012)

<sup>66</sup> Novinski članak dnevne novine *Slobodna Dalmacija* pod nazivom *Država ne zna što ima i čime upravlja od 22.10.2011. godine*, izvor- internetska stranica Slobodne Dalmacije: <http://www.slobodnadalmacija.hr/> (datum pristupa stranici 12.04.2012.)

<sup>67</sup> Preračunato prema kursnoj listi Centralne banke Bosne i Hercegovine od 22.10.2011. godine, izvor – internetska stranica CBBiH: <http://www.cbbh.ba/>

<sup>68</sup> Član 7. st.(1) i (2) Statuta Agencije za upravljanje državnom imovinom

<sup>69</sup> Član 14. st.(1), (2), (3), (4) i (5) Zakona o upravljanju državnom imovinom

Zakon navodi i ostale poslove, koje ova institucija obavlja kao javne ovlasti. Agencija utvrđuje procijenjenu i neprocijenjenu imovinu u postupku pretvorbe i privatizacije društvenih poduzeća, prenosi dionice i poslovne udjele trgovačkih društava prijašnjim vlasnicima na ime naknade prema posebnim propisima, dodjeljuje dionice bez naknade hrvatskim ratnim vojnim invalidima iz Domovinskog rata i članovima porodica smrtno stradaalog, odnosno zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, obavlja i druge poslove određene posebnim zakonom. Agencija podnošenjem zahtjeva i davanjem mišljenja sudjeluje u postupku izrade dokumenata prostornog uređenja koji se donose za područje na kojemu se nalaze nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske.<sup>70</sup>

### *Registar državne imovine*

Registar predstavlja popis državne imovine u obliku dionica i poslovnih udjela u trgovačkim društvima, nekretnina, uključujući i nekretnine čije je upravljanje i raspolaganje uređeno posebnim zakonom, a čiji je vlasnik Republika Hrvatska, zavodi i druge pravne osobe čiji je osnivač država. Registar bi trebao biti javno dostupan građanima u elektronskom obliku. Prema Zakonu, Agencija upravlja Registrom državne imovine i ovlaštena je bez naknade pristupiti i koristiti podatke o državnoj imovini iz evidencija sudova, tijela državne uprave, zavoda i pravnih osoba čiji je osnivač Republika i drugih javnih evidencija.<sup>71</sup> Registar će biti objavljen na internetskim stranicama Agencije, izuzev podataka iz registra koji se koristi za potrebe očuvanja suvereniteta, nezavisnosti i odbrane teritorijalne cjelovitosti Republike Hrvatske i ti podaci se neće objavljivati.<sup>72</sup>

### *Dokumenti upravljanja državnom imovinom*

Dokumenti upravljanja državnom imovinom u Hrvatskoj su Strategija i Plan upravljanja državnom imovinom te Izvještaj o Provedbi ovog plana.

- Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja državnom imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske. Donosi je Hrvatski sabor na prijedlog Vlade za razdoblje od četiri godine.
- Plan određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja državnom imovinom te provedbene mjere u svrhu provođenja navedene Strategije. Plan donosi Vlada na prijedlog Agencije za upravljanje državnom imovinom za razdoblje od godinu dana.
- Izvještaj o Provedbi plana upravljanja za prethodnu godinu Agencija je dužna podnijeti Vladi Republike Hrvatske, koja ga dostavlja Hrvatskom saboru na usvajanje.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> Član 14. st.(6) i (7) Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Hrvatske

<sup>71</sup> Član 47. st(1), (2) i (3) Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Hrvatske

<sup>72</sup> Član 47. st.(4) i (5) Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Hrvatske

<sup>73</sup> Od čl.8. do čl.11. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Hrvatske



U Republici Srbiji je upravljanje državnom imovinom regulirano Ustavom i Zakonom o javnoj svojini. Na ovu oblast odnosi se i Uredba o evidenciji i popisu nepokretnosti i drugih sredstava u državnoj svojini. Prema Ustavu, državnu imovinu čine prirodna bogatstva, dobra koja su zakonom određena da su od općeg interesa i imovina koju koriste organi Republike. Fizička i pravna lica mogu steći pojedina prava na određenim dobrima u općoj upotrebi u skladu sa zakonom.<sup>74</sup>

### *Zakon o javnoj svojini*

Narodna skupština Republike Srbije je u septembru 2011. godine donijela Zakon o javnoj svojini,<sup>75</sup> kojim se, osim javne svojine, uređuju i određena druga imovinska prava Republike, autonomne pokrajine i jedinica lokalne samouprave.<sup>76</sup> Zakon propisuje da postoje tri oblika javne svojine u Srbiji:

- pravo svojine Republike Srbije (državna svojina),
- pravo svojine autonomne pokrajine (pokrajinska svojina),
- pravo svojine jedinice lokalne samouprave (općinska odnosno gradska svojina).<sup>77</sup>

U javnoj svojini su prirodna bogatstva, dobra od općeg interesa i dobra u općoj upotrebi, za koja je zakonom utvrđeno da su u javnoj svojini te stvari koje koriste organi i organizacije države, autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave, ustanove, javne agencije i druge organizacije čiji je osnivač Republika, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave. Javnom svojinom ne smatraju se stvari organizacija obaveznog socijalnog osiguranja.<sup>78</sup> Finansijska sredstva, odnosno novčana sredstva i hartije od vrijednosti u svojini Republike i ostalih nivoa vlasti uređuju se posebnim zakonom.<sup>79</sup>

Vode, vodotoci i njihovi izvori, mineralni i resursi podzemnih voda, geotermalni i drugi geološki resursi i rezerve mineralnih sirovina te druga dobra koja su posebnim zakonom određena kao prirodna bogatstva, također su u svojini Republike. Način i uvjeti iskorištavanja i upravljanja prirodnim bogatstvom uređuju se posebnim zakonom. Naknada za korištenje prirodnog bogatstva pripada državi, autonomnoj pokrajini i jedinici lokalne samouprave, na čijoj teritoriji se nalazi prirodno bogatstvo, u skladu sa posebnim zakonom.<sup>80</sup>

Zakon definira i dobra od općeg interesa u javnoj svojini. To su npr. poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, vodno zemljište, vodni objekti, zaštićena prirodna dobra, kulturna dobra i stvari koje su zakonom određene kao dobra od općeg interesa, zbog čega uživaju posebnu zaštitu.

---

<sup>74</sup> Član 87. Ustava Republike Srbije

<sup>75</sup> Zakon o javnoj svojini Republike Srbije, Službeni glasnik Republike Srbije, br. 72/2011 od 26.09.2011. Stupanjem na snagu ovog zakona prestao je važiti Zakon o sredstvima u svojini Republike Srbije, *Službeni glasnik RS*, br. 53/95, 3/96-ispravka, 54/96, 32/97 i 101/05

Izvor – internetska stranica Narodna Skupštine Republike Srbije : <http://www.parlament.gov.rs> (datum pristupa 26.01.2012.)

<sup>76</sup> Član 1. Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>77</sup> Član 2. Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>78</sup> Član 3. Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>79</sup> Član 7. Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>80</sup> Član 9. Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

Dobrima u općoj upotrebi u javnoj svojini smatraju se one stvari koje su zbog svoje prirode namijenjene korištenju svih i koje su kao takve određene zakonom, npr. javni putevi, javne pruge, most i tunel na javnom putu, ulice, trgovi, javni parkovi, granični prijelazi i dr. Način i uvjeti njihovog korištenja uređuju se posebnim zakonom. Na dobrima u općoj upotrebi može se steći pravo predviđeno posebnim zakonom (koncesija, zakup i sl). Svako ima pravo da dobra u općoj upotrebi koristi na način koji je radi ostvarenja te namjene propisan zakonom, odnosno odlukom organa ili pravnog lica kome su ta dobra data na upravljanje. I dobra od općeg interesa na kojima postoji pravo javne svojine su u svojini Republike Srbije, ako zakonom nije drukčije određeno. Izuzetak su državni putevi II reda, koji su u svojini autonomne pokrajine na čijoj se teritoriji nalaze te nekategorisani i općinski putevi i ulice (koji nisu dio autoputa ili državnog puta I i II reda) i trgovi i javni parkovi, koji su u svojini jedinica lokalne samouprave na čijoj teritoriji se nalaze.<sup>81</sup>

Zakon određuje nosioce prava javne svojine i korisnike stvari u javnoj svojini. To su Republika, autonomna pokrajina i općina, odnosno grad (jedinica lokalne samouprave).<sup>82</sup> Korisnici stvari u javnoj svojini su:

- državni organi i organizacije;
- organi i organizacije autonomne pokrajine i jedinice lokalne samouprave;
- javna preduzeća, društva kapitala čiji je osnivač Republika, autonomna pokrajina i jedinica lokalne samouprave, kao i njihova zavisna društva, na osnovu ugovora zaključenog na osnovu akta nadležnog organa, a kojim nisu prenijete u svojinu tog javnog preduzeća, odnosno društva.

Stvari u javnoj svojini mogu se dati na korištenje i ostalim pravnim licima, koncesijom ili na drugi način predviđen zakonom.<sup>83</sup>

Nepokretne i pokretne stvari u javnoj svojini namijenjene su izvršavanju nadležnosti navedenih korisnika. Nepokretnim stvarima u javnoj svojini smatraju se i nepokretnosti koje služe za ostvarivanje prihoda putem davanja u zakup, odnosno na korištenje (tzv. komercijalne nepokretnosti - poslovni prostor, stanovi, garaže, garažna mjesta i dr.). Nosioci prava javne svojine mogu neposredno, preko nadležnog organa, davati u zakup, odnosno na korištenje spomenute stvari ili za ove namjene osnovati javno preduzeće ili društvo kapitala.<sup>84</sup>

### *Republička direkcija za imovinu*

Imovinom u vlasništvu države upravlja Republička direkcija za imovinu. Osnovana je na osnovu Zakona o sredstvima u svojini Republike Srbije iz 1996. godine. Direkcija obavlja stručne poslove i poslove državne uprave koji se odnose na pribavljanje, oduzimanje, davanje na korištenje odnosno u zakup nepokretnih stvari u državnoj svojini. U njenoj nadležnosti je vođenje evidencije pokretnih i nepokretnih stvari u državnoj svojini i vođenje upravnog postupka radi utvrđivanja pravnog osnova za korištenje državne svojine. Također, provodi mjere zaštite državne imovine putem inspekcijskog nadzora. Ova institucija upravlja sredstvima u državnoj svojini (održavanje, osiguranje), raspoređuje na korištenje stambene zgrade, odnosno stanove i poslovne prostorije. Također, čuva poklone u državnoj svojini i

---

<sup>81</sup> Član 10. Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>82</sup> Član 18. st(1) Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>83</sup> Član 19. st(1) i (2) Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

<sup>84</sup> Član 20. st(1), (2) i (3) Zakona o javnoj svojini Republike Srbije

vodi njihovu evidenciju. Direkcija obavlja i poslove uknjižbe državne svojine na nepokretnim stvarima, vodi brigu o naplati zakupnine, a obavlja i druge poslove određene zakonom.<sup>85</sup>

#### *Državna imovina u brojkama*

Nekretnine u vlasništvu Republike Srbije<sup>86</sup> od 1. januara 2002. do 7. oktobra 2011. bile su:

| <b>nekretnine</b>               | <b>površina</b> |
|---------------------------------|-----------------|
| poljoprivredno zemljište        | 149.355,70 ha   |
| šumsko zemljište                | 303.076,40 ha   |
| građevinsko zemljište           | 40.821,75 ha    |
| rijeke, potoci, kanali i jezera | 59.986,39 ha    |

Građevinski objekti u vlasništvu države u navedenom periodu:

| <b>objekti</b>                   | <b>broj</b> |
|----------------------------------|-------------|
| službene zgrade                  | 18.1007     |
| dijelovi zgrada- kancelarija     | 2.526       |
| restorani (bifei), kuhinje       | 327         |
| odmarališta                      | 553         |
| sportski objekti                 | 903         |
| ostali građevinski objekti       | 24.617      |
| stambene zgrade                  | 5.749       |
| stanovi                          | 13.893      |
| garaže                           | 2.195       |
| rezidencije                      | 7           |
| reprezentativne zgrade           | 50          |
| dijelovi reprezentativnih zgrada | 8           |
| poslovne zgrade                  | 3.500       |
| dijelovi poslovnih zgrada        | 10.840      |
| zadužbine                        | 38          |
| kulturna dobra                   | 80          |
| objekti posebne namjene          | 75          |
| objekti za smještaj starih lica  | 68          |
| ulice                            | 95.766      |
| autoputevi                       | 166         |

<sup>85</sup> Izvor – internetska stranica Republičke direkcije za imovinu Republike Srbije : <http://www.direkcijazaimovinu.rs> (datum pristupa 19.01.2012)

<sup>86</sup> Novinski članak nedjeljnika Akter pod nazivom *Uvođenje reda ili nereda u svojini* od 5. decembra 2011. godine, izvor – internetska stranica nedjeljnika Akter : [www.akter.co.rs/](http://www.akter.co.rs/) (datum pristupa 26.01.2012.)

Ustav i Zakon o državnoj imovini uređuju status i upravljanje imovinom u vlasništvu države u Republici Crnoj Gori. Ustavom je definirano da Skupština Republike odlučuje o raspolaganju državnom imovinom iznad vrijednosti određene zakonom,<sup>87</sup> a Zakon o državnoj imovini propisuje da je ta vrijednost iznad 150.000.000 eura. Ovu odluku Skupština donosi na prijedlog Vlade Crne Gore.<sup>88</sup>

### *Zakon o državnoj imovini*

Zakonom o državnoj imovini<sup>89</sup> propisano je da državnu imovinu čine pravo državne svojine na pokretnim i nepokretnim stvarima, na novčanim sredstvima, hartije od vrijednosti i druga imovinska prava koja pripadaju Crnoj Gori ili lokalnoj samoupravi. Namjena stvari i drugih dobara u državnoj imovini određuje se zakonom ili odlukom nadležnog organa.<sup>90</sup> Država je u građanskopravnim odnosima vlasnik stvari kao i drugi subjekti prava (*dominium*), a u javnom interesu upravlja i raspolaže prirodnim bogatstvima i dobrima u općoj upotrebi, preko nadležnih organa i organizacija, u skladu sa zakonom (*imperium*).<sup>91</sup>

Vlasnik stvari u državnoj svojini je Crna Gora. Određena svojinska ovlaštenja na tim stvarima vrše općine, ali i drugi subjekti poput državnih i organa lokalne samouprave te javnih službi čiji je osnivač Crna Gora, odnosno lokalna samouprava i drugi organi te organizacije koji koriste sredstva iz budžeta ili upravljaju državnom imovinom.<sup>92</sup>

Imovinska prava i ovlaštenja u pogledu državne imovine vrši Vlada Crne Gore, odnosno organ jedinice lokalne samouprave određen zakonom i statutom općine, odnosno Skupština Crne Gore iznad određene vrijednosti te nadležni organi javne službe u pogledu državne imovine koja je na njih prenesena.<sup>93</sup>

Stvari i druga dobra u državnoj imovini koriste se za ostvarivanje funkcija Crne Gore, lokalne samouprave, državnih organa i organa lokalne samouprave i za obavljanje djelatnosti javnih službi čiji je osnivač Crna Gora, odnosno lokalna samouprava. Te stvari i dobra mogu se koristiti i za obavljanje djelatnosti radi sticanja prihoda, odnosno dobiti, u skladu sa zakonom.<sup>94</sup>

### *Imovina u vlasništvu države*

Stvari i druga dobra kojima raspolaže država ovim su Zakonom definirani kao dobra od općeg interesa, odnosno prirodna bogatstva, zatim dobra u općoj upotrebi, druga dobra od općeg interesa i ostala dobra u državnoj imovini. Zakon precizira šta čini stvari i druga dobra u vlasništvu države, a u nastavku ćemo navesti samo najznačajnije odredbe koje se odnose na ovaj dio Zakona.

<sup>87</sup> Član 82. tačka 19 Ustava Republike Crne Gore, internetska stranica Skupštine Republike Crne Gore: <http://www.skupstina.me/> ( datum pristupa 19.01.2012)

<sup>88</sup> Član 29. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>89</sup> Izvor – internetska stranica Uprave za imovinu Crne Gore: <http://www.uzi.gov.me/> (datum pristupa 19.01.2012)

<sup>90</sup> Član 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>91</sup> Član 5. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>92</sup> Član 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>93</sup> Član 6. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>94</sup> Član 8. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

*Prirodna bogatstva kojima raspolaže Crna Gora su:*

- rude, nafta, gas i druga prirodna bogatstva određena zakonom;
- izvori mineralnih i termalnih voda;
- radio-frekvencije i numeracije;
- prirodna jezera i druge vodne akumulacije i živa i neživa bogatstva u njima koja u skladu sa propisima nisu u privatnoj svojini;
- unutrašnje morske vode i teritorijalno more, morsko dno, podmorje i podzemlje, živa i neživa bogatstva u njima;
- sprudovi, rječni nanosi, navozi, nasipi, kupališta, hridi, limani, grebeni, vrulje, izvori i vrela;
- obale i kanali koji su u državnoj svojini;
- vodotoci i podzemne vode od značaja za Crnu Goru, u skladu sa zakonom;
- ostala prirodna bogatstva od značaja za Crnu Goru određena zakonom.<sup>95</sup>

*Dobra u općoj upotrebi kojima raspolaže Crna Gora su:*

- vazdušni prostor;
- putevi (autoputevi, magistralni i regionalni putevi) i prateći objekti;
- aerodromi sa pripadajućom infrastrukturom;
- željeznička infrastruktura u skladu sa zakonom;
- luke, lukobrani i brane;
- infrastrukturni objekti od značaja za Crnu Goru;
- predmeti izvađeni arheološkim iskopavanjem;
- koridori i satelitske orbite.<sup>96</sup>

*Druga dobra od općeg interesa kojima raspolaže Crna Gora su:*

- šume, šumsko zemljište i šumski putevi koji im pripadaju u svojini Crne Gore obuhvaćeni posebnim osnovom gazdovanja;
- državna imovina u zaštićenim dijelovima prirode - nacionalni parkovi;
- građevinsko i drugo zemljište kao i objekti u svojini Crne Gore u zoni morskog dobra;
- termoelektrane sa pripadajućim objektima, objekti za prenos električne energije (dalekovodi i trafostanice);
- kote i trase za elektronske, telekomunikacione i radio-difuzne sisteme u svojini države;
- telekomunikacioni objekti u svojini države;
- radio-difuzni objekti u svojini države;
- skloništa u svojini države;
- građevinsko zemljište u svojini države;
- poljoprivredno zemljište u svojini države;
- vodno zemljište od značaja za Crnu Goru u svojini države;
- objekti za obrazovanje, nauku, zdravlje i socijalnu zaštitu sa pripadajućim zemljištem u svojini države;
- spomenici kulture u svojini države;
- kulturno-istorijska dobra, ako nisu u svojini drugih pravnih i fizičkih lica;
- objekti za sport i fizičku kulturu sa pripadajućim zemljištem u svojini države;
- biljni i životinjski svijet;

---

<sup>95</sup> Član 11. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>96</sup> Član 12. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

- druga dobra u skladu sa zakonom.<sup>97</sup>

*Ostala dobra u državnoj imovini kojima raspolaže Crna Gora su:*

- novčana sredstva stečena po osnovu javnih i drugih prihoda koji pripadaju državi;
- imovina koju su u skladu sa zakonom stekli ili steknu državni organi i javne službe čiji je osnivač država;
- stvar izgrađena, odnosno pribavljena iz javnih prihoda po osnovu ulaganja državnih organa i javnih službi čiji je osnivač država;
- imovina bivšeg Saveza komunista i ostalih društveno-političkih organizacija;
- imovina stečena raspodjelom imovine SFRJ, SRJ i DZSiCG;
- pokretne i nepokretne stvari bivše dinastije Petrović Njegoš;
- pokretne i nepokretne stvari stranih diplomatskih i konzularnih predstavništava u Kraljevini Crnoj Gori;
- vojna utvrđenja;
- nepokretne i pokretne stvari koje se smatraju napuštenim u skladu sa Zakonom o svojinsko-pravnim odnosima;
- imovina stečena poklonom Crnoj Gori;
- imovina ostvarena po osnovu ulaganja Crne Gore u privredna društva i javna preduzeća;
- imovina stečena kupovinom, razmjenom, eksproprijacijom ili realizacijom prava garancija (založnim, fiducijarnim i dr.) na pokretnim i nepokretnim stvarima, kao i na pravima;
- stvari u svojini Crne Gore koje služe za ostvarivanje funkcija državnih organa, javnih službi u zemlji i inostranstvu čiji je osnivač država;
- imovinska prava i hartije od vrijednosti u imovini Crne Gore;
- imovina stečena izgradnjom po BOT sistemu i koncesiji;
- oprema i uređaji u državnoj svojini;
- druga imovina koja je stečena u skladu sa zakonom.<sup>98</sup>

### *Evidencija državne imovine i Registar nepokretnosti*

U Crnoj Gori vodi se jedinstvena evidencija državne imovine i Registar nepokretnosti, a na osnovu Zakona o upravljanju državnom imovinom i Uredbe o načinu vođenja evidencije pokretnih i nepokretnih stvari i o popisu stvari u državnoj svojini.<sup>99</sup>

Evidenciju nepokretnih i pokretnih stvari, na kojima svojinska prava i ovlaštenja vrši Crna Gora, a koje služe za obavljanje funkcije državnih organa, vode organi koji te stvari koriste i to posebno za pokretne i nepokretne stvari te za druga dobra osim stvari za posebne namjene.<sup>100</sup> Kada je u pitanju imovina na kojoj svojinska prava i ovlaštenja vrši općina, evidenciju vode organi općine koji te stvari koriste. Navedeni organi su dužni da vrše popis imovine koju koriste.<sup>101</sup>

<sup>97</sup> Član 13. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>98</sup> Član 14. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>99</sup> Uredba o načinu vođenja evidencije pokretnih i nepokretnih stvari i o popisu stvari u državnoj svojini

<sup>100</sup> Član 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>101</sup> Član 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

Nepokretne stvari u državnoj svojini evidentiraju se u Registru nepokretnosti koji vodi Uprava za imovinu Crne Gore. Definiran je kao jedinstvena elektronska javna baza podataka<sup>102</sup> i sastavni je dio jedinstvene evidencije<sup>103</sup>.

### *Uprava za imovinu Crne Gore*

Uprava za imovinu Crne Gore formirana je na osnovu Zakona o državnoj imovini. Njene nadležnosti, zadaci i način upravljanja određene su od 20. do 28. člana tog Zakona.

Osnovna djelatnost Uprave<sup>104</sup> je vođenje brige o namjenskom korištenju državne imovine i imovini koja po sili zakona postaje državna te vođenje jedinstvene evidencije i registra državne imovine. Uprava obavlja i poslove investicionog i tekućeg održavanja zgrada i reprezentativnih objekata državnih organa te diplomatsko-konzularnih predstavništava Crne Gore u inozemstvu. Ova institucija podnosi zahtjeve i prati poslove upisa u katastar koji se odnose na parcelaciju, razgraničenje, razmjenu, pripremanje nacрта ugovora i praćenje njihove realizacije te naplaćuje zakup. Vrš i popis imovine bivših društveno-političkih organizacija i osigurava njen upis u katastar nepokretnosti. Vodi i evidenciju zaključenih ugovora o sticanju i raspolaganju nepokretnim i pokretnim stvarima i drugim dobrima veće vrijednosti u državnoj imovini, a obavlja i druge poslove koji su u njenoj nadležnosti.

## **BUGARSKA**

Državna imovina u Bugarskoj definirana je Ustavom zemlje, a način upravljanja i raspolaganja tom imovinom uređen je Zakonom o državnoj imovini i Pravilnikom o provođenju ovog Zakona.

### *Ustav*

Ustav Republike<sup>105</sup> definira da imovina u Bugarskoj može biti privatna i javna.<sup>106</sup> Sistem koji se primjenjuje na državnu i općinsku imovinu uspostavlja se Zakonom.<sup>107</sup> Nasilna eksproprijacija imovine u ime države ili za potrebe općine obavlja se samo na temelju zakona, pod uvjetom da te potrebe drugačije ne mogu biti zadovoljene i nakon što je unaprijed osigurana pravična kompenzacija za tu imovinu.<sup>108</sup>

Član 18. Ustava u potpunosti se odnosi na državnu imovinu i precizira da država uživa ekskluzivna prava vlasništva na podzemnim resursima, plažama i nacionalnim saobraćajnicama, kao i na vodama, šumama i parkovima od državnog značaja te na prirodnim i arheološkim rezervatima uspostavljenim zakonom. Država ima suverena prava u planiranju,

<sup>102</sup> Član 46. Zakona o upravljanju državnom imovinom Republike Crne Gore

<sup>103</sup> Član 2. St. (3) Uredbe o načinu vođenja evidencije pokretnih i nepokretnih stvari i o popisu stvari u državnoj svojini

<sup>104</sup> Izvor - internetska stranica Uprave za imovinu Republike Crne Gore: <http://www.uzi.gov.me/>

<sup>105</sup> Ustav Republike Bugarske, Službene novine br. 56/ od 13. jula 1991.; Izmjene i dopune Ustava, Službeni glasnik br. 85 od 26. septembra 2003. godine i br. 18 od 25. februara 2005., Službeni glasnik br. 27 od 31. marta 2006., Službeni glasnik br. 78 od 26. septembra 2006. – Presuda Ustavnog suda br. 7/2006, Službeni glasnik br. 12 od 6. februara 2007. godine; Izvor – internetska stranica Narodne skupštine Republike Bugarske: <http://www.parliament.bg/en/const> (datum pristupa: 3. april 2012.)

<sup>106</sup> Član 17. st. (2) Ustava Republike Bugarske

<sup>107</sup> Član 17. st. (4) Ustava Republike Bugarske

<sup>108</sup> Član 17. st. (5) Ustava Republike Bugarske

razvijanju, korištenju i upravljanju epikontinentalnim pojasom<sup>109</sup> i ekskluzivnom off-shore ekonomskom zonom te biološkim, mineralnim i energetske resursima unutar njih. Suverena prava država ima i u pogledu radiofrekventnog spektra i geostacioniranih orbitalnih pozicija koji su Republici Bugarskoj dodijeljeni međunarodnim sporazumima.<sup>110</sup>

Ustav propisuje i to da se zakonom uspostavlja državni monopol nad željezničkim prometom, nacionalnim poštanskim i telekomunikacijskim mrežama, zatim nad korištenjem nuklearne energije, proizvodnjom radioaktivnih proizvoda, naoružanja i eksploziva te nad proizvodnjom jakih toksičkih supstanci.<sup>111</sup> Uvjeti i procedure prema kojima država dodjeljuje koncesije na dijelovima imovine i licence za navedene aktivnosti u epikontinentalnom pojasu i ekskluzivnoj off-shore ekonomskoj zoni uspostavljaju se zakonom.

Ustav naglašava da država koristi i upravlja ukupnom državnom imovinom u korist pojedinca i društva.<sup>112</sup>

### *Zakon o državnoj imovini*

Ovim Zakonom<sup>113</sup> uređuje se sticanje, rad, upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, nekretninama ili pokretninama, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.<sup>114</sup> Državna imovina je javna ili privatna.<sup>115</sup> Javnu državnu imovinu čini sljedeće:

- objekti i imovina prema članu 18. st.(1) Ustava Republike Bugarske, koji su zakonom definirani kao isključiva imovina države;
- objekti i imovina definirani zakonom ili aktom Vijeća ministara kao javna državna imovina;
- sitna pokretna imovina definirana zakonom ili aktom Vijeća ministara kao javna državna imovina;
- imovina kojom raspolažu javni organi za ispunjavanje svojih funkcija;
- imovina od nacionalnog značaja namijenjena za zadovoljavanje javnih potreba koje je definiralo Vijeće ministara;
- uređeno zemljište određeno za granične prijelaze i objekti na njemu.<sup>116</sup>

Privatnu državnu imovinu čini i sva druga državna imovina, nekretnine ili pokretnine, kao i najamnine i dobiti od javne državne imovine, nekretnine ili pokretnine.<sup>117</sup>

Državnu imovinu, nekretnine ili pokretnine, čini i sljedeće:

- imovina unutar ili izvan Republike Bugarske, stečena u skladu s međunarodnim sporazumima ili drugim međunarodnim instrumentima i u skladu sa zakonima Republike Bugarske;

<sup>109</sup> Epikontinentalni pojas obalne države obuhvata morsko dno i njegovo podzemlje izvan njenog teritorijalnog mora preko čitavoga prirodnog produžetka njenog kopnenog područja (tzv. kontinentalna ravšina) do vanjskog ruba kontinentalne orubine, ili do udaljenosti od 200 morskih milja polaznih crta od kojih se mjeri širina teritorijalnog mora, tamo gdje vanjski rub kontinentalne orubine ne seže do te udaljenosti.

Izvor – Wikipedia: [http://hr.wikipedia.org/wiki/Epikontinentalni\\_pojas](http://hr.wikipedia.org/wiki/Epikontinentalni_pojas) (datum pristupa: 3. april 2012.)

<sup>110</sup> Član 18. st.(1), st.(2) i st.(3) Ustava Republike Bugarske

<sup>111</sup> Član 18. st.(4) Ustava Republike Bugarske

<sup>112</sup> Član 18. st.(5) i st.(6) Ustava Republike Bugarske

<sup>113</sup> Zakon o državnoj imovini Republike Bugarske, Službene novine br. 44/ od 21. maja 1996. godine sa izmjenama i dopunama do 2011. godine. Izvor – internetska stranica Ustavnog suda Republike Bugarske: <http://www.constcourt.bg/Pages/LegalBasis/default.aspx?VerID=136> (datum pristupa 5. mart 2012. godine)

<sup>114</sup> Član 1. Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske

<sup>115</sup> Član 2. st.(1) Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske

<sup>116</sup> Član 2. st.(2) Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske

<sup>117</sup> Član 2. st.(3) Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske



- imovina pravnih lica u Republici Bugarskoj koja su prestala da postoje, osim ako drugačije nije predviđeno posebnim propisima;
- imovina pravnih lica izvan Republike Bugarske koja su prestala da postoje, a od interesa su za državu, osim ako drugačije nije predviđeno posebnim propisima;
- imovina umrle osobe za koju ne postoje oporučni nasljednici ili bilo koji drugi zakonski nasljednici, ili ako su se ti nasljednici odrekli imovine ili im je oduzeto pravo na nasljedstvo;
- imovina koja nema drugog vlasnika utvrđenog zakonom.<sup>118</sup>

Zakon propisuje da se upravljanje, rad i raspolaganje državnim nekretninama izvan Bugarske vodi prema uvjetima i u skladu sa procedurama koje utvrđuje Vijeće ministara.<sup>119</sup> Drugo poglavlje Zakona odnosi se na korištenje i upravljanje državnom imovinom, nekretninama ili pokretninama. Ministri i rukovodioci drugih organa upravljaju državnom imovinom koja im je dodijeljena na upravljanje, u skladu sa namjenom za koju je data na upravljanje te sa dužnim poštovanjem. Pravo upravljanja državnom imovinom, posjedovanja, korištenja i održavanja u ime države, za svoj račun i na svoju odgovornost, imaju organi i pravna lica koja se finansiraju iz budžeta.<sup>120</sup>

Nekretnine, koje čine javnu državnu imovinu, koriste se za potrebe javnih organa i općina prema uvjetima i procedurama propisanim Pravilnikom o provođenju Zakona o državnoj imovini. U Bugarskoj je 1996. godine usvojen i Zakon o općinskoj imovini, koji definira koje nekretnine i pokretnine čine općinsku imovinu, principe upravljanja i raspolaganja tom imovinom itd.

---

<sup>118</sup> Član 3. Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske

<sup>119</sup> Član 8. Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske

<sup>120</sup> Član 14. Zakona o državnoj imovini Republike Bugarske

## LITERATURA I IZVORI

Internetska stranica Italijanske agencije za javnu imovinu: [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)  
Scuto, Filippo, *The transfer of State Property to Regions and Local Authorities within the Italian Fiscal Federalism Reform*, Centro Studi sul Federalismo - Perspectives on Federalism, Vol. 2, issue 2, 2010

Internetska stranica Uradnog lista Republike Slovenije: [www.uradni-list.si/](http://www.uradni-list.si/)  
Internetska stranica Vlade Slovenije: <http://www.mju.gov.si/>  
Internetska stranica Ministarstva za javnu upravu Republike Slovenije: [www.mju.gov.si](http://www.mju.gov.si)  
*Konceptualni okvir ustanovitve Javnega sklada Republike Slovenije za ravnanje z nepremičnim premoženjem*, dokument Vlade Republike Slovenije od 25.03.2010. godine  
Internetska stranica Agencije za upravljanje kapitalnim investicijama Republike Slovenije: <http://www.auknrs.si/>

Brošura *Facility Management, Real Estate Service from One Source*, Institute for Federal Real Estate, Germany, septembar 2011.

Internetska stranica Zavoda za državne nekretnine Njemačke:  
<http://www.bundesimmobilien.de>

Brošura *The Real Estate Council of the Netherlands* Ministarstva finansija Nizozemske iz decembra 2009. godine

Internetska stranica Agencije za vladine zgrade Nizozemske: <http://www.rgd.nl/english/>

Internetska stranica Državne agencije za nekretnine Austrije:  
<http://www.big.at/hausverwaltung/>

Internetska stranica agencije Evropske unije Eurofound: <http://www.eurofound.europa.eu/>

Internetska stranica kompanije Akademiska Hus AB: <http://www.akademiskahus.se/>

Internetska stranica kompanije Vasakronan AB: <http://en.vasakronan.se/>

Internetska stranica kompanije Specialfastigheter: [www.specialfastigheter.se/](http://www.specialfastigheter.se/)

Internetska stranica Narodnih novina Republike Hrvatske: <http://narodne-novine.nn.hr/>

Internetska stranica Hrvatskoga sabora: <http://www.sabor.hr>

Internetska stranica Agencije za upravljanje državnom imovinom: <http://www.audio.hr/>

Internetska stranica Poslovnog i finansijskog portala: [www.poslovni.hr](http://www.poslovni.hr)

Internetska stranica Slobodne Dalmacije: <http://www.slobodnadalmacija.hr/>

Internetska stranica Narodne skupštine Republike Srbije: [www.parlament.gov.rs](http://www.parlament.gov.rs)

Internetska stranica nedjeljnika Akter : [www.akter.co.rs](http://www.akter.co.rs)

Internetska stranica Skupštine Republike Crne Gore: <http://www.skupstina.me>

Internetska stranica Uprave za imovinu Crne Gore: <http://www.uzi.gov.me>

Internetska stranica Narodne skupštine Republike Bugarske: <http://www.parliament.bg/>

Internetska stranica Ustavnog suda Republike Bugarske: <http://www.constcourt.bg/>

Wikipedia: <http://hr.wikipedia.org/>