

# MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE



## Upravljanje državnom imovinom

- zapreke i izazovi -

Zagreb, 08. svibanj 2018.

dr. sc. Goran Marić

ministar državne imovine

# INSTITUCIONALNI OKVIR UPRAVLJANJA

## MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

- stanovima, poslovnim prostorima i zemljištima
- dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima od strateškog i posebnog interesa za RH

## CENTAR ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU (CERP)

dionicama i poslovnim udjelima u trgovačkim društvima čiji je imatelj RH, HZMO i DAB, a koja nisu utvrđena kao društva od strateškog i posebnog interesa za RH

## DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.

stanovima i poslovnim prostorima koji su u najmu odnosno zakupu, stanovima za službene potrebe, rezidencijalnim objektima i diplomatsko konzularnim predstavništvima

# DIONICE I POSLOVNI UDJELI

**Ministarstvo** upravlja kao dioničar ili udjelničar sa **35 strateških trgovačkih društava** i društava od posebnog interesa, kao i sa **5** drugih pravnih osoba od strateškog i posebnog interesa, ukupne nominalne vrijednosti **43 mlrd. kuna**

**CERP** upravlja dionicama i poslovnim udjelima u **405 trgovačkih društava** i to:

- 367 društava u manjinskom vlasništvu do 50% (od čega 223 društva u vlasništvu do 5%)
- 29 društava u većinskom vlasništvu iznad 50%
- 9 društava bez poslovne aktivnosti
- Nominalna vrijednost portfelja iznosi **5,3 mlrd. kuna** (smanjenje **1,2 mlrd. kuna**)

# NEKRETNINE

Ministarstvo i Državne nekretnine d.o.o. upravljaju s:

- 6.098 stanova, površine cca: 330.000 m<sup>2</sup> prosječna površina 54 m<sup>2</sup>
- 3.708 poslovnih prostora površine cca: 393.000 m<sup>2</sup>, prosječne površine 106 m<sup>2</sup>

Ministarstvo upravlja s:

- 3.583 građevinskih zemljišta površine cca: 446 milijuna m<sup>2</sup>
- 332 bivše vojne nekretnine, površine cca: 50 milijuna m<sup>2</sup>
- 3.022 garaže i garažna mjesta
- 14 kampova površine 654.000 m<sup>2</sup>

# ZAPREKE I IZAZOVI – TRGOVAČKA DRUŠTVA

- neprocijenjena imovina u postupku pretvorbe i privatizacije
- prodaja imovine koja nije ušla u temeljni kapital
- dugotrajni i komplicirani postupci prodaje dionica i poslovnih udjela
- postojanje rezervacija nad dionicama i poslovnim udjelima (360 mil. kuna nominalne vrijednosti rezervirano, 132 društva u cijelosti rezervacija, 100 društava djelomična rezervacija)
- deposedirano zemljište

- unaprjeđenje korporativnog upravljanja
  - kvalitetniji sastav uprava i nadzornih odbora
  - daljnji razvoj sustava unutarnjih kontrola
  - implementiranje kodeksa korporativnog upravljanja
  - efikasnije informiranje države kao vlasnika
  - upravljanje nekretninama

# ZAPREKE I IZAZOVI – NEKRETNINE

- nepotpun i netočan registar imovine
- neriješeni imovinsko pravni odnosi na nekretninama u vlasništvu RH
  - neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra (dugotrajni postupci nove izmjere i obnove zemljišnih knjiga)
  - nepostojanje zemljišnih knjiga na određenim područjima RH
  - u velikom dijelu u zemljišnim knjigama upisana općenarodna imovina ili društveno vlasništvo umjesto RH
  - neutvrđena granica pomorskog dobra na velikom dijelu obale
  - sporovi između RH i jedinica lokalne samouprave oko prava vlasništva na velikom broju nekretnina

- česte izmjene prostornih planova
- neusklađenost prostornih planova više i niže razine (općinskih prostornih planova sa županijskim prostornim planom te nepostojanje državnog plana kao plana najviše razine)
- korištenje nekretnina (poslovnih prostora, stanova, kampova) u vlasništvu RH bez valjane pravne osnove
- vojarne; nije utvrđen prostorni plan



- Specifične zapreke:
  - česte institucionalne promjene upravitelja državne imovine kroz protekle godine
  - velik broj nekretnina predstavlja sukcesijsku imovinu (ugovori o pitanju sukcesijske imovine sklopljeni samo sa Slovenijom i Mađarskom)
  - neusklađenost zakonskih odredbi

# ZAKLJUČAK

- Analiza poslovanja strateških društva u razdoblju 2010-2016 pokazala je da društva u navedenom razdoblju posluju pozitivno, ali mogu i moraju biti efikasnija i učinkovitija
- Postoji prostor za smanjenje troškova i povećanje prihoda uz povećanje razine profesionalnosti i stručnosti u poslovanju strateških trgovačkih društva
- Neriješeni imovinsko pravni odnosi i dugogodišnje neadekvatno upravljanje nekretninama dovelo je do devastacije nekretnina i do ne uključivanja istih u funkciju gospodarskog rasta i razvoja RH



# MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE

Ulica Ivana Dežmana 10

10000 Zagreb

<https://imovina.gov.hr/>

## HVALA NA POZORNOSTI