



Republika Hrvatska

MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

## TRŽIŠTE NEKRETNINA U 2018. GODINI

# Aktivnosti i planovi MGIPU

Mr. sc. Željko Uhlir, državni tajnik



# Pregled aktivnosti i planova MGIPU

- Donošenje Strategije prostornog razvoja RH
- Subvencionirani stambeni krediti
- Novi programi POS-a za deficitarna zanimanja
- Unaprjeđenje sustava za procjenu vrijednosti nekretnina
- Novi Zakon o komunalnom gospodarstvu
- ZID Zakona o najmu stanova
- Usklađenje katastra i gruntovnice – promjena paradigme poslovanja
- i druge normativne aktivnosti:
  - Novi Zakon o legalizaciji infrastrukture
  - ZID Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju
  - ZID Zakona o poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji
  - ZID Zakona o građevinskoj inspekciji; Zakona o gradnji; Zakona o prostornom uređenju...
- Projektne aktivnosti: energetska učinkovitost u zgradarstvu – EU sufinanciranja; unaprjeđenje ISPU sustava; e-Inspekcija...



# Strategija prostornog razvoja RH

- Zastupnici Hrvatskoga sabora su 13. listopada 2017. godine jednoglasno izglasali **Strategiju prostornog razvoja Republike Hrvatske**, temeljni državni dokument za usmjeravanje razvoja u prostoru. Nositelj njene izrade je *Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja*, a stručni izrađivač je *Hrvatski zavod za prostorni razvoj*.
- U cilju uravnovešenog i održivog razvoja, podizanja kvalitete života i ublažavanja negativnih demografskih procesa, postavke koncepcije prostornog razvoja su:
  - afirmacija policentričnosti,
  - ublažavanje tempa depopulacije najugroženijih područja,
  - očuvanje identiteta hrvatskog prostora,
  - korištenje prednosti geoprometnog položaja,
  - održivi razvoj gospodarstva i infrastrukturnih sustava,
  - povezivanje s europskim prostorom,
  - integrirani pristup prostornom uređenju i
  - aktivna prilagodba dinamici promjena.



# Strategija prostornog razvoja RH

- Među usmjerenjima nove Strategije posebno se naglašavaju preporuke za odmјereno korištenje prostorom te orientacija prema unapređivanju već korištenog prostora i to:
  - urbanom preobrazbom napuštenih prostora,
  - boljim gospodarenjem nekretninama, posebno onima u javnom vlasništvu,
  - urbanom sanacijom prostora s narušenim prostorno-funkcionalnim odnosima kao što su prostori nezakonite gradnje.
- Od posebnog su značaja i usmjerenja za ublažavanje negativnih procesa u ruralnom prostoru, za unapređivanje urbano-ruralnih poveznica, za osnaživanje uloge srednje velikih i malih gradova, kao i za razvoj infrastrukturnih sustava.



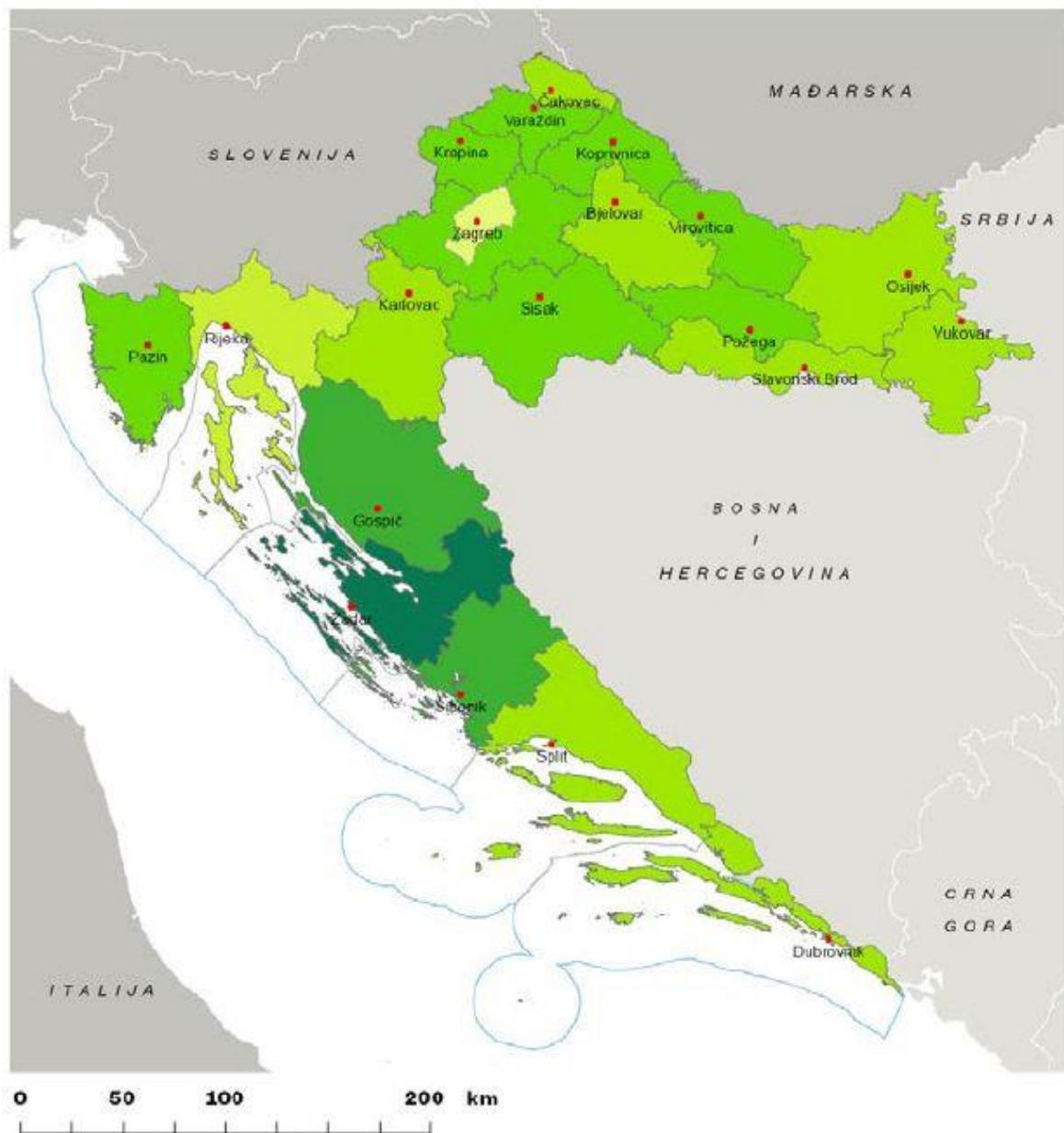
Republika Hrvatska

## MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

**PRIKAZ 2.21.**  
**ODNOS BROJA**  
**ZAPRIMLJENIH**  
**ZAHTJEVA ZA**  
**RJEŠENJE O**  
**IZVEDENOM STANJU I**  
**BROJA KUĆANSTAVA**

- 30,00% - 40,00%
- 40,01% - 50,00%
- 50,01% - 60,00%
- 60,01% - 70,00%
- 70,01% - 80,00%
- > 80,01%

Izvor: AZONIZ, ožujak 2015.  
DZS, 2012, Popis stanovništva,  
kućanstava i stanova 31. ožujka  
2011.

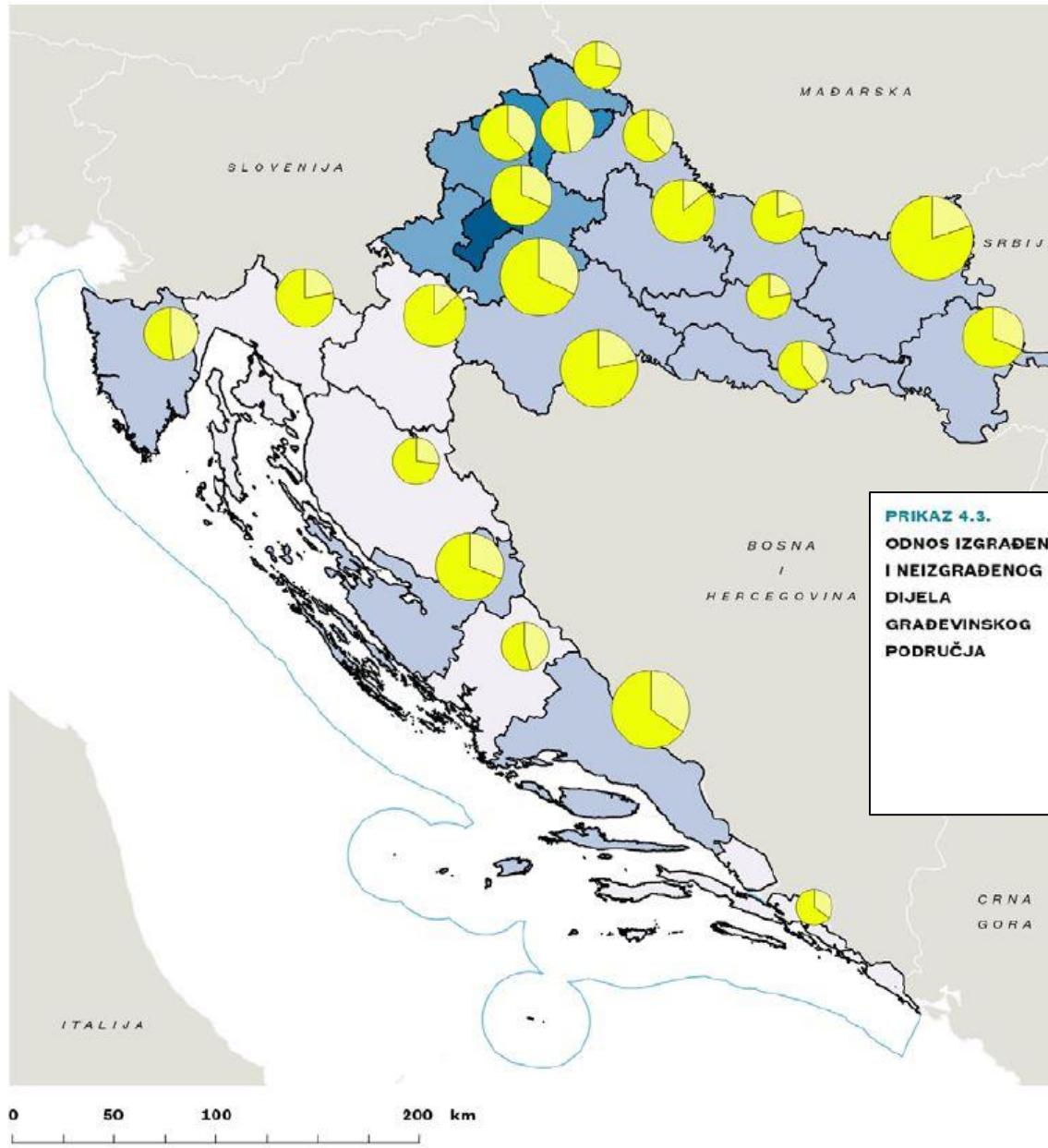




**PRIKAZ 1.7.**  
**NATURA 2000 I**  
**EUROPSKE BIOREGIJE**

- Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – **POVS (pSCI)**
- Područja očuvanja značajna za ptice – **POP (Područja posebne zaštite -SPA)**
- Područja moguće prekogranične suradnje u području zaštite prirode
- Granice velikih europskih biogeografskih regija

Izvor:  
Informacijski sustav zaštite prirode DZZP-a  
Informacijski sustav EEA



PRIKAZ 4.3.  
ODNOS IZGRAĐENOG  
I NEIZGRAĐENOG  
DIJELA  
GRAĐEVINSKOG  
PODRUČJA

Udio građevinskog  
područja u ukupnoj  
površini županije\*

\* Za jadransko županije  
uzima se površina  
kopnenog dijela županije

Izvor: ISP



# Subvencionirani stambeni krediti

- Zakon o subvencioniranju stambenih kredita (NN 65/17)
- Zakonom su određene subvencije za 50% mjesične rate st. kredita kroz 4 godine (uz ispunjavanje propisanih uvjeta).
- Od početka zaprimanja Zahtjeva (04.09.) do zatvaranja (13.10.) zaprimljeno je 2.399 Zahtjeva, za 163 je zatražena dopuna dokumentacije, 14 je odbijeno, a 14 je odustalo.
- Prosječni pokazatelji od 1.961 odobrenog zahtjeva:
  - ž. dob podnositelja: 31 god.
  - NKP stana: 92,34 m<sup>2</sup>
  - cijena: 1.079,24 €/m<sup>2</sup>
  - rok otplate: 20 god.
  - nominalna kam: 3,27
  - anuitet: 2.970,67 kn
  - subv. anuitet: 1.485,34 kn



# Novi programi POS-a za deficitarna zanimanja

- ZID Zakona o društveno poticanju stanogradnji
- Predloženim izmjenama omogućit će se izgradnja stanova za djelatnike u zdravstvu, kulturi, znanosti i obrazovanju, a prema potrebama u gradovima s nižim indeksom razvijenosti u kojima navedeni djelatnici i njihovi bračni ili izvanbračni drugovi, životni partneri ili neformalni životni partneri nemaju u vlasništvu stan ili kuću.
- Osnovni cilj mјere je doprinos zadržavanja odnosno privlačenja deficitarnog kadra u javnim službama, dodjelom stana na korištenje dok traje službena potreba.
- Predloženim izmjenama ostvarit će se višestruke koristi za RH:
  - a) doprinos zadržavanju/privlačenju deficitarnog kadra (rješavanje stambenog pitanja),
  - b) doprinos natalitetnoj politici (sigurnost doma),
  - c) poticanje graditeljstva i lokalnog gospodarstva (investicije u graditeljstvu).



# Unaprjeđenje sustava za procjenu vrijednosti nekretnina

- Kontinuirano unaprjeđenje aplikacije eNekretnine.
- Izrada Pregleda o tržištu nekretnina RH.
- Definiranje osnovnih tipova nekretnina u RH.
- Definiranje metode za masovne procjene nekretnina u RH.
- Izrada koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti nekretnina.
- Izrada cjenovnih blokova za RH.
- Stručni prijedlozi i mišljenja Visokog procjeniteljskog povjerenstva.
- Odgovori na pitanja i tumačenja iz primjene propisa.
- Edukacija procjenitelja i stručnih službi za primjenu propisa.
- Provodenje upravnog nadzora nad provedbom propisa.



# Novi Zakon o komunalnom gospodarstvu

- ZKG se određuju načela, način obavljanja i financiranja komunalnog gospodarstva te ostala pitanja glede svrhovitog obavljanja komunalnih djelatnosti, pri čemu se pod pojmom komunalnog gospodarstva u smislu tog Zakona podrazumijeva obavljanje komunalnih djelatnosti, a naročito pružanje komunalnih usluga od interesa za fizičke i pravne osobe, te financiranje građenja i održavanje objekata i uređaja komunalne infrastrukture kao cjelovitog sustava na području općina, gradova i Grada Zagreba, kao i županija kada je to određeno tim Zakonom.
- Nakon dvadesetak izmjena i dopuna postojećeg ZKG, izrađen je nacrt prijedloga novog ZKG-a kojim se uređuju brojna pitanja proizašla iz primjene postojećeg zakona.
- Ostaje komunalni doprinos i komunalna naknada.



# ZID Zakona o najmu stanova

- Donošenjem ZNS (NN 91/1996) započelo je novo pravno uređenje stambenih odnosa u Republici Hrvatskoj, ukidanjem stanarskog prava i uređenjem pitanja korištenja stana na ugovornoj osnovi.
- Zakon o najmu stanova je u dijelu koji se odnosi na prava i obveze zaštićenog najmoprimca bio predmet ocjene suglasnosti sa Ustavom Republike Hrvatske. Ustavni sud Republike Hrvatske je svojom odlukom U-I-762/1996. od 31. ožujka 1998. (NN 48/98) ukinuo:
  - odredbu čl. 21. st. 2. tog Zakona kojom je bila propisana obveza najmodavca da u slučaju otkaza ugovora o najmu sklopljenog na neodređeno vrijeme osigura najmoprimcu drugi useljiv stan pod uvjetima koji nisu nepovoljniji za najmoprimca;
  - odredbu čl. 31. st. 2. podst. 3. prema kojoj pravo na zaštićenu najamninu nije imao zaštićeni najmoprimac koji sa članovima domaćinstva nije koristio stan dulje od 6 mjeseci prije stupanja na snagu Zakona o najmu stanova, bez suglasnosti vlasnika stana;
  - odredbu čl. 39. prema kojoj je najmodavac mogao dati otkaz ugovora o najmu stana zaštićenom najmoprimcu koji prima stalnu socijalnu pomoć ili koji ima više od 60 godina, samo u slučaju ako bi tom najmoprimcu jedinica lokalne samouprave odnosno Grad Zagreb osigurali drugi odgovarajući stan sa zaštićenom najamninom koju bi taj najmoprimac mogao plaćati;
  - odredbu čl. 40. st. 2. prema kojoj je najmodavac u slučaju kada daje zaštićenom najmoprimcu otkaz ugovora o najmu stana iz razloga ako u taj stan namjerava useliti sam ili namjerava useliti potomke, roditelje ili osobe koje je prema posebnim propisima dužan uzdržavati, dužan tom najmoprimcu osigurati drugi odgovarajući stan koji neće biti za najmoprimca nepovoljniji od stana koji je koristio.



# Sređivanje temeljnih državnih registara

**Bez podataka nema razvjeta!**

Kvalitetni podatci o nekretninama, podrazumijevaju:

- a) kvalitetan register nekretnina i
- b) kvalitetne podatke o tržištu nekretnina.

**Usklađenje katastra i zemljišnih knjiga!**

173 / 3.351

99 / 400

8,5 %

**Profesionalna organizacija (PM, PR)!**



# Usklađenje katastra i gruntovnice – promjena zakonskog okvira

- ZID Zakona o zemljišnim knjigama
  - Nastavlja se provedba aktivnosti reforme zemljišnih knjiga i katastra na način da se u ZZK implementiraju novi pravni instrumenti koji su definirani dovršenjem projekata donacija Europske unije: IPA 2008 Razvoj "One-stop-shop" podsustava za ZIS aplikaciju i konsolidacija zemljišnoknjižnih podataka i IPA 2010 - Podrška pojedinačnom preoblikovanju i uspostavi digitalne arhive zemljišnih knjiga u svrhu uspostave integriranog sustava zemljišne administracije;
  - U pojedinačnom preoblikovanju zemljišnih knjiga očekuje se usklađivanje katastarskih i zemljišnoknjižnih registara, **bez provođenja novih katastarskih izmjera primjenom aplikacija** iz elektroničke baze podataka i elektroničkim prijenosom svih usklađenih podataka u kraćem vremenskom razdoblju i bez dodatnih troškova i nastavak vođenja te katastarske općine u jedinstvenom registru i uz primjenu zajedničkih poslovnih procesa katastra i zemljišne knjige;
  - U dijelu provedbe postupaka osnivanja, obnove i dopune zemljišnih knjiga definiraju se institucionalni kapaciteti te **određenjem ovlaštenih zemljišnoknjižnih referenata da samostalno sudjeluju** u postupku osnivanja, obnove i dopune zemljišne knjige s izradom nacrta zemljišnoknjižnih uložaka, uklanja se potreba da navedene postupke vode sudac ili sudski savjetnik, kojih i inače nema dovoljno za ovu vrstu postupka;
  - I dr.



# Usklađenje katastra i gruntovnice – promjena zakonskog okvira

Nacrt prijedloga za novi Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina

- Usklađenja s postojećim zakonima;
- **Revidiranje poslovnih procesa** postupanja u katastru i nastavno u zemljišnim knjigama u svrhu značajnog smanjenja broja procedura i izbjegavanja dvostrukih provedbi nastalih na temelju trenutno važećih propisa u katastarskim i zemljišnoknjizičnim postupcima;
- Unaprjeđenje katastra infrastrukture;
- Registar zgrada će se uspostaviti kao evidencija o zgradama i dijelovima zgrada;
- Unaprjeđenjem katastra nekretnina uspostaviti će se jedinstvena evidencija o nekretninama te će se urediti i unaprijediti postupanja u cilju usklađivanja evidencija katastra i zemljišne knjige;
- Zakonom će se urediti postupanja u elektroničkom poslovanju za izdavanje podataka iz evidencija i dokumentacije Državne geodetske uprave i Baze zemljišnih podataka;
- I dr.



## Druge normativne aktivnosti MGIPU:

- Novi Zakon o legalizaciji infrastrukture
- ZID Zakona o poslovima i djelatnostima u prostornom uređenju i gradnji
- ZID Zakona o komori arhitekata i komorama inženjera u graditeljstvu i prostornom uređenju
- ZID Zakona o građevinskoj inspekciji; Zakona o gradnji; Zakona o prostornom uređenju...
- Projektne aktivnosti: energetska učinkovitost u zgradarstvu – EU sufinanciranja; unaprjeđenje ISPU sustava; e-Inspekcija...



# Zaključno

**Pravna sigurnost** je preduvjet gospodarskog razvijanja.

Nekretnine i svi postupci u svezi nekretnina **moraju biti propisani, a podatci strukturirani i kvalitetni**.

Prostornim uređenjem osiguravaju se uvjeti za korištenje (gospodarenje), zaštitu i upravljanje prostorom Republike Hrvatske kao **osobito vrijednim i ograničenim nacionalnim dobrom**, te se time ostvaruju prepostavke za društveni i gospodarski razvoj, zaštitu okoliša i prirode, vrsnoću gradnje i racionalno korištenje prirodnih i kulturnih dobara (čl. 2. ZOPU).

*Zahvaljujem na pažnji, pitanja...*