

Sveučilište u Zagrebu i Geodetski fakultet

Implementacija Ocjene okružja uređenja zemljišta (LGAF) u Republici Hrvatskoj

Tipologija zemljišta i pregled institucija

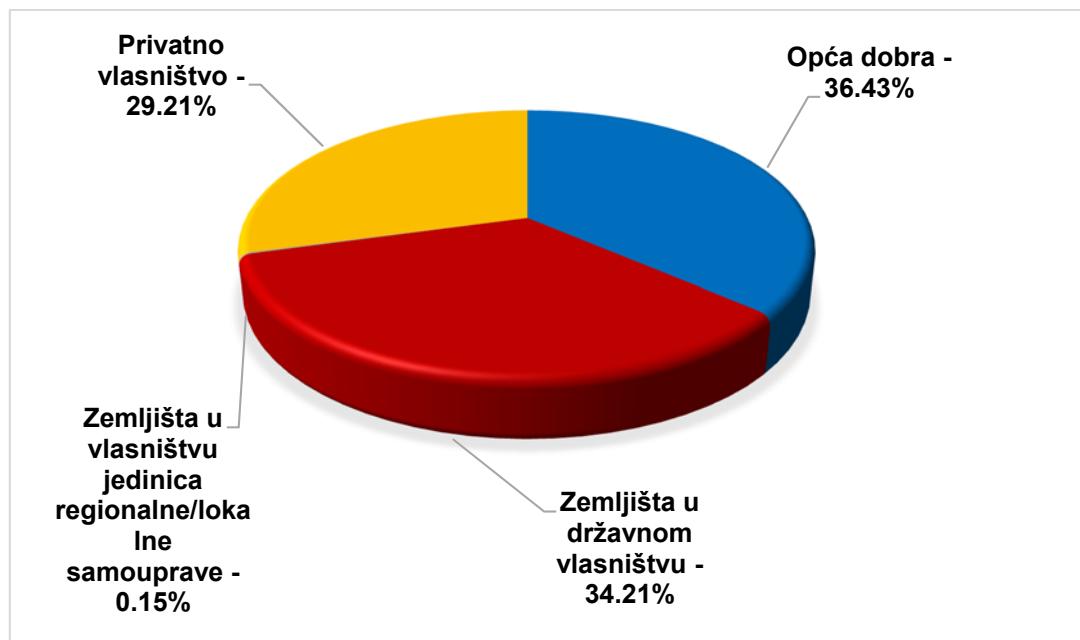
Isporuka 2

Sadržaj

1.	Tipologija zemljišta	3
1.1	Povijesni pregled interesa na zemljištu u Hrvatskoj.....	3
1.2	Pregled interesa na zemljištu.....	4
1.3	Pravni okvir	4
1.4	Sažetak tipologije interesa na zemljištu	5
2.	Pregled institucija	14
2.1	Zemljišni sektor	14
2.2	Državna uprava u Hrvatskoj.....	15
2.3	Agencije	16
2.4	Tvrtke u vlasništvu države	16
	Literatura:	25

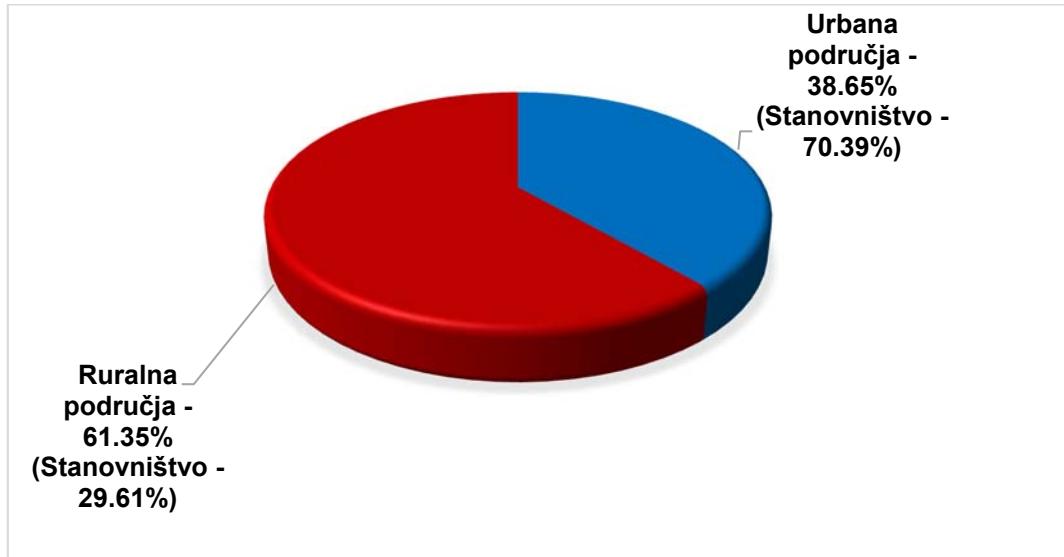


Slika 1. Zemljišta Republike Hrvatske



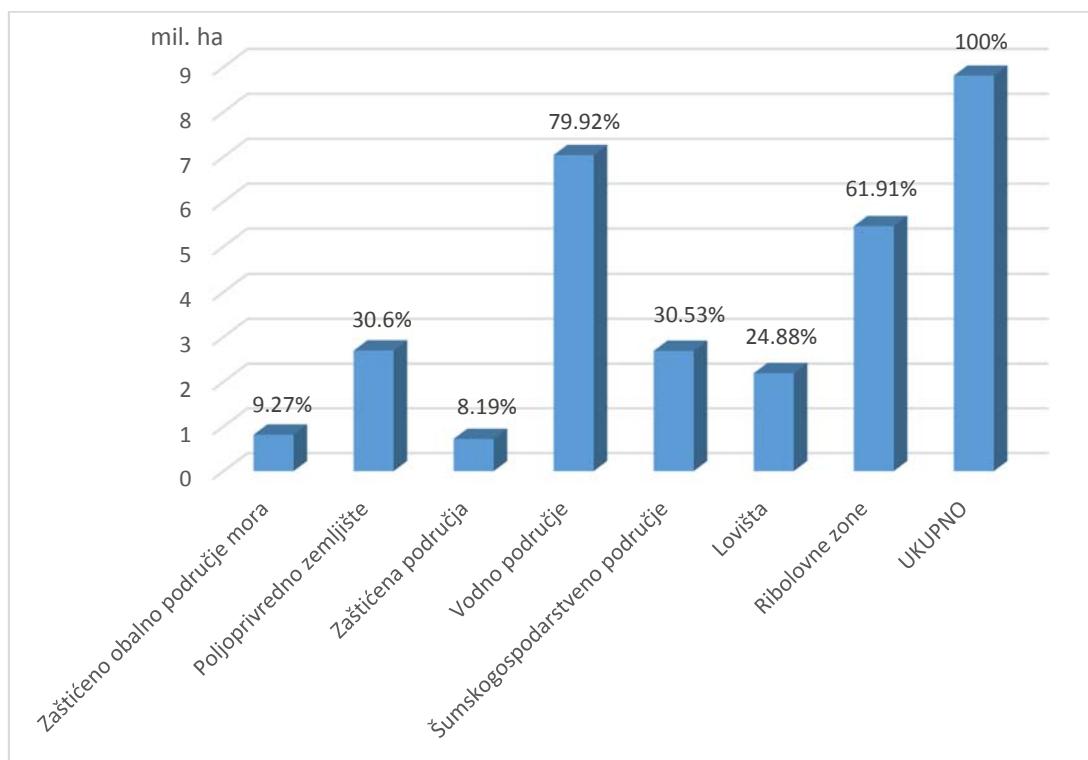
Slika 2. Osnovna podjela zemljišta prema pravu vlasništva

Sukladno klasifikaciji LGAF-a, urbana područja iznose 2,2 milijuna hektara, a u njima živi oko 3,0 milijuna stanovnika. Ruralna područja su oko 3,5 milijuna hektara, a na njima živi 1,3 milijuna stanovnika (slika 3).



Slika 3. Odnos urbanih i ruralnih područja i stanovništva

Neki od posebnih pravnih režima prostiru se na značajnoj površini države. Vodna područja su 7,0 milijuna hektara, poljoprivredno zemljište iznosi 2,7 milijuna hektara zaštićena područja 0,7 milijuna hektara, zaštićeno obalno područje mora 0,8 milijuna hektara, šume i šumska zemljišta 2,7 milijuna hektara, lovišta 2,2 milijuna hektara i ribolovne zone 5,5 milijuna hektara (slika 4). Iz navedenog se vidi da se mnogi pravni režimi preklapaju što ponekad uzrokuje poteškoće u određivanju nadležnosti za gospodarenje.



Slika 4. Zemljišta obuhvaćena posebnim pravnim režimima

Tablica 1. Tipologija interesa na zemljištu u Hrvatskoj

Tipologija	Površina i stanovništvo	Zakonsko priznavanje i svojstva	Preklapanje i potencijalni problemi
VLASNIŠTVO	8807300 ha 4284889		
Opće dobro	Površina: 3208261 ha Stanovništvo: -	<p>Pravni izvor: Ustav, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96) i Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03): dijelovi prirode koji po svojim osobinama ne mogu biti u vlasti niti jedne fizičke ili pravne osobe pojedinačno, nego su na uporabi svih, izuzeti su od sposobnosti biti objektom stvarnih prava. O njima vodi brigu, njima upravlja i za to odgovara Republika Hrvatska uglavnom koncesijama: vode, more, obala i otoci u dijelu koji je u funkcionalnoj vezi s morem</p> <p>Upisano: 5%; katastar i zemljšna knjiga</p> <p>Prenosivost: NE, samo koncesije</p>	<p>Preklapa se s posebnim pravnim režimima: Zaštićeno obalno područje mora, Zaštićena područja, Kulturna dobra i Ribolovne zone.</p> <p>U doba društvenog vlasništva upis stvarnih prava u zemljšne knjige bio je potpuno marginaliziran, a što se odnosilo i na upis općih dobara u zemljšne knjige, na katastarskom planu nisu upisivana zemljišta općeg dobra osim ako nisu obuhvaćena izmjerom zbog okolnih privatnih čestica zemljišta. Granica čestica morske obale najvećim dijelom nije upisana u katastar ni zemljšne knjige. Katastarske čestice na moru su vrlo rijetko upisane u katastru.</p>
Zemljišta u državnom vlasništvu	Površina: 3013358 ha Stanovništvo: -	<p>Pravni izvor: Ustav, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96): stvari u vlasništvu Republike Hrvatske koje su namijenjene neposrednom izvršenju prava i dužnosti Republike Hrvatske, njezinih tijela i ustanova te se rabe u skladu s tim namjenama: razvrstane javne ceste, poljoprivredno zemljište, šume i šumsko zemljište, zgrade državnih i sudskih institucija, vojarne.</p> <p>Upisano: 99%; katastar i zemljšna knjiga</p> <p>Prenosivost: DA</p>	<p>Preklapa se s posebnim pravnim režimima.</p> <p>Zemljišta su prikazana kao katastarske čestice u katastru ali upis vlasništva u zemljšnoj knjizi ponegdje ne odgovara stvarnom stanju ili je još uvijek upisano „društveno vlasništvo“.</p> <p>U pretvorbi društvenog vlasništva česti su primjeri sporova između države i jedinica regionalne/lokalne samouprave oko vlasništva zemljišta. Također, još nije završen povrat zemljišta propisan denacionalizacijom. Dodatne popise vode i druge državne institucije osim katastra i zemljšne knjige.</p>

Ribolovne zone	Površina: 5452700 ha Stanovništvo: -	Pravni izvor: Zakon o morskom ribarstvu (NN 81/13): dio područja mora koji predstavlja biološku, hidrološku i gospodarsku cjelinu, a čije su granice određene. Upisano: NE Prenosivost: NE, samo izdavanje ribolovnih dozvola	Granice su određene propisima. Za zone se dodjeljuju ribarske povlastice.
Kulturna dobra	Površina: 1000 ha Stanovništvo: -	Pravni izvor: Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99); arheološka nalazišta i arheološke zone, krajolici i njihovi dijelovi koji svjedoče o čovjekovoj prisutnosti u prostoru, a imaju umjetničku, povijesnu i antropološku vrijednost, zgrade, odnosno prostori u kojima se trajno čuvaju ili izlažu kulturna dobra i dokumentacija o njima. Upisano: DA Prenosivost: DA, uz ograničenja	Preklapa se s svim zemljištima te ograničava prava vlasništva. Država ima pravo prвokupa. U zemljišnoj knjizi se upisuje zabilježba, pored toga se vodi poseban Registar kulturnih dobara.

Jedinice lokalne samouprave (općine i gradovi) obavljaju poslove lokalnog značenja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, a osobito poslove uređenje naselja i stanovanja, prostorno i urbanističko planiranje, komunalne djelatnosti, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i osnovno obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša te protupožarnu i civilnu zaštitu. Za financiranje jedinica lokane samouprave dobivaju dio iz poreza na promet nekretnina, a može se uvesti porez na neobrađeno poljoprivredno zemljište, porez na neiskorištene poduzetničke nekretnine i porez na neizgrađeno građevinsko zemljište.

Županije kao jedinice regionalne samouprave u okviru samoupravnog djelokruga obavljaju poslove koji su od regionalnog značenja, a odnose se na školstvo, zdravstvo, prostorno i urbanističko planiranje, gospodarski razvoj, promet i prometnu infrastrukturu, planiranje i razvoj mreže obrazovnih, socijalnih i kulturnih ustanova.

2.3 Agencije

Agencije su pravno neovisne od Vlade s posebnim proračunom (npr. Agencija za poljoprivredno zemljište). Ustrojene su i djeluju u skladu s propisom kojim su osnovane.

2.4 Tvrte u vlasništvu države

Tvrte u vlasništvu Republike Hrvatske djeluju prema Zakonu o trgovackim društvima (ZTD) (NN 111/93 ...). U pravilu pružaju usluge na komercijalnoj osnovi, samostalno se financiraju iz vlastite djelatnosti, a ustrojene su kao i privatne tvrte.

	Državni uredi				
4.1	<u>Državni ured za upravljanje državnom imovinom</u>	Državna zemljišta	upravljanje i raspolažanje državnom imovinom i koordinaciju upravljanja i raspolažanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, izrađuje Nacrt prijedloga strategije upravljanja i raspolažanja državnom imovinom, Prijedlog plana upravljanja državnom imovinom i Izvješća o provedbi Plana upravljanja državnom imovinom; upravlja i raspolaže fondom stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, upravlja i raspolaže rezidencijalnim objektima, nekretninama koje je Ministarstvo obrane proglašilo neperspektivnim za vojnu namjenu te ostalim građevinskim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske; vodi Registar državne imovine, sudjeluju u postupku izrade dokumenata prostornog uređenja podnošenjem zahtjeva i davanjem mišljenja, ako je istim obuhvaćeno i zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.		Registar državne imovine se preklapa s katastrom/zemljišnom knjigom
4.2	<u>Državni ured za obnovu i stambeno zbrinjavanje</u>	urbana	upravni i drugi poslovi koji se odnose na planiranje, pripremu, organizaciju i nadzor stambenog zbrinjavanja za izbjeglice, prognanike i povratnike, bivše nositelje stanarskih prava te druge korisnike stambenih programa u skladu s posebnim propisom; upravljanje i raspolažanje stambenim jedinicama danim u najam u provedbi stambenih programa te naplatu najamnina po posebnom propisu.		
4.3	<u>Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)</u>	sva	izdavanje potvrde o pravu puta		

Literatura:

Deininger K., Selod H. and Burns A. (2012): "The Land Governance Assessment Framework: Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. The World Bank.

FAO (2012): Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests in the Context of National Food Security. Rome.

Gavella, N., Josipović, T., Gliha, I., Belaj, V., Stipković, Z. (1998): Stvarno pravo. Informator, Zagreb.

Josipović, T. (2006): Zajednička načela registarskog materijalnog prava. Hrvatsko registarsko pravo, Narodne novine, Zagreb, 1–28.

Kontrec, D. (2007): Jedinstvena baza zemljišnih podataka i zajednički informacijski sustav zemljišne knjige i katastra. Dvanaesti forum poslovanja nekretninama – Zbornik radova, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb.

Roić, M. (2012): Upravljanje zemljišnim informacijama - katastar, University of Zagreb, Faculty of Geodesy, ISBN 978-953-6082-16-2, Zagreb.

Roić, M., Fjalestad, J. B., Steiwer, F. (2008): Regionalna studija o katastru/Regional Cadastral Study. Državna geodetska uprava, Zagreb.

Roić, M., Medić, V., Fanton, I.: Katastar zemljišta i zemljišna knjiga - skripta, Faculty of Geodesy, Zagreb 1999.

Statistički ljetopis Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku. 2014

World Bank: "The Land Governance Assessment Framework Implementation Manual. October 2013.

Propisi:

Ustav RH – Constitution of the Republic of Croatia (Ustav Republike Hrvatske) (NN, 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14)

ZV – Ownership and Other Proprietary Rights Act (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima) (NN, 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

ZPDML – Maritime Domain and Seaports Act (Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama) (NN, 158/03, 100/04, 123/11, 141/06, 38/09)

ZLRS - Local and Regional Self-Government Act (Zakon o lokalnoj i regionalnoj samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZPZ – Agricultural Land Act (Zakon o poljoprivrednom zemljištu) (NN 39/13)

ZPU – Physical Planning Act (Zakon o prostornom uređenju) (NN 153/13)

ZZP – Nature Protection Act (Zakon o zaštiti prirode) (NN 80/13)

ZVd- Waters Act (Zakon o vodama) (NN, 153/09, 63/11, 130/11, 56/13, 14/14)

ZŠ – Forests Act (Zakon o šumama) (NN, 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14)

ZL – Hunting Act (Zakon o lovstvu) (NN, 140/05, 75/09, 153/09, 14/14)

ZMR – Marine Fisheries Act (Zakon o morskom ribarstvu) (NN, 81/13, 14/14, 152/14)

ZZOKD – Act on the Protection and Preservation of Cultural Goods (Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara) (NN, 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14)

ZKN - Law on State Survey and the Real Property Cadastre (Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina) (NN 16/07, 124/10)

ZZK - Law on Land Book (Zakon o zemljišnim knjigama) (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

ZZPP - Law on Leasing and Selling of Office Space (Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora) (NN 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09)

ZNS - Law on Apartment Lease (Zakon o najmu stanova) (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06)

ZSU - Law on the System of State Administration (Zakon o sustavu državne uprave) (NN 150/11 i 12/13)

ZLRS - Law on Local and Regional self-government (Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi) (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13)

ZTD - Companies Act (Zakon o trgovačkim društvima) (NN 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13)

PKP - Regulation on the Establishment and Maintenance of the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora) (NN 42/91)

PZKPU - Regulation on Linking the Land Book and the Book of Deposited Contracts (Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora) (NN 121/13)

Web mjesta:

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja: <http://www.mgipu.hr/>

Ministarstvo pravosuđa: <https://pravosudje.gov.hr/>

Ministarstvo poljoprivrede: <http://www.mps.hr/>

Ministarstvo zaštite okoliša i prirode: <http://www.mzoip.hr/>

Ministarstvo kulture: <http://www.min-kulture.hr/>

Ministarstvo financija: <http://www.mfin.hr/>

Ministarstvo pomorstva, prometa i infrastrukture: <http://www.mppi.hr/>

Ministarstvo gospodarstva: <http://www.mingo.hr/>

Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije: <http://www.mrrfeu.hr/>

Ministarstvo uprave: <https://uprava.gov.hr/>