

Provedba Ocjene okruŕja uređnja zemljišta (LGAF) u Republici Hrvatskoj

*Izvješće o stanju*

**Modul 5: Dodjela velikih zemljišta  
investitorima je jasna, transparentna i  
konkurentna**

Stručnjak istraživač: mr. sc. Blaženka Mičević

24. lipnja 2015.

## Sadržaj

<b>1</b>	<b>STANJE NA PODRUČJU DODJELA VELIKIH ZEMLJIŠTA PRIVATNIM INVESTITORIMA .....</b>	<b>3</b>
1.1	UVOD.....	3
1.2	ZAVRŠENI PROJEKTI IZ DOMENE DODJELA VELIKIH ZEMLJIŠTA PRIVATNIM INVESTITORIMA .....	3
1.3	PREGLED ZAKONSKE REGULATIVE .....	3
1.4	PREGLED INSTITUCIJA POVEZANIH SA DODJELOM VELIKIH ZEMLJIŠTA PRIVATNIM INVESTITORIMA .....	5
1.5	PRIKAZ SLUŽBENIH PODATAKA DODJELA VELIKIH ZEMLJIŠTA PRIVATNIM INVESTITORIMA .....	7
1.5.1	Agencija za poljoprivredno zemljište.....	7
1.5.2	Državni ured za upravljanje državnom imovinom.....	8
1.5.3	Agencija za investicije i konkurentnost .....	8
<b>2</b>	<b>Ocjene mjerila .....</b>	<b>10</b>
2.1	POKAZATELJ 1 (13): DODJELA JAVNOG ZEMLJIŠTA U PRIVATNO KORIŠTENJE JE JASAN, TRANSPARENTAN I KONKURENTAN PROCES S OSTVARENIM I REVIDIRANIM NAPLATAMA (S IZUZETKOM DODJELA U SVRHU POVEĆANJA PRAVEDNOSTI ŠTO PODRAZUMIJEVA DODJELU ZEMLJIŠTA I DODJELU ZEMLJIŠTA ZA SOCIJALNO STANOVANJE) .....	11
2.1.1	Dodjela javnog zemljišta provodi se na otvoren i transparentan način.....	11
2.1.2	Naplate javnih zakupa se provode.....	12
2.1.3	Dodjela javnog zemljišta se odvija prema tržišnim cijenama osim kada je ona sredstvo ostvarenja pravednosti.....	13
2.1.4	Društvo ima koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.....	14
2.1.5	Politika poboljšanja jednakosti u pristupu i korištenju resursa od strane siromašnih postoji te se učinkovito provodi i prati .....	15
2.2	POKAZATELJ 2 (14): PRIVATNA INVESTICIJSKA STRATEGIJA .....	16
2.2.1	Zemljište koje se stavlja na raspolaganje investitorima je identificirano transparentno i javno, u dogovoru s nositeljima prava .....	18
2.2.2	Investicije se biraju u otvorenom postupku na temelju ekonomskog, socio-kulturalnog i ekološkog utjecaja19 .....	19
2.2.3	Javne institucije za dodjelu zemljišta investitorima su jasno identificirane i redovito se nadziru.....	19
2.2.4	Javna tijela nadležna za dodjelu zemljišta investitorima dijele informacije i koordiniraju se kako bi se smanjila i riješila preklapanja (i ispod zemljine površine) .....	20
2.2.5	Poštivanje ugovorne obaveze se redovito prati i prema potrebi poduzimaju korektivne radnje. ...	21
2.2.6	Mjere zaštite učinkovito smanjuju rizik od negativnih učinaka velikih zemljišnih investicija.....	21
2.2.7	Prostor za preseljenja je očito ograničen, ali postoje načini kako time vladati u skladu s najboljom praksom.....	22
2.3	POKAZATELJ 3 (15): PROVEDBENA POLITIKA JE UČINKOVITA, DOSLJEDNA I TRANSPARENTNA.....	22
2.3.1	Investitori pružaju dovoljno informacija koje omogućuju strogu ocjenu predloženih investicija. ...	22
2.3.2	Prihvatanje investicijskih planova provodi se u jasnom postupku s razumnim rokovima.....	23
2.3.3	Nositelji prava i investitori slobodno i direktno pregovaraju s potpunim pristupom relevantnim informacijama. ....	24
2.3.4	Ugovorne odredbe vezane za dijeljenje dobiti su javno objavljene.....	24
2.4	POKAZATELJ 4 (16) : UGOVORI KOJI UKLJUČUJU JAVNO ZEMLJIŠTE JESU JAVNI I DOSTUPNI.....	25
2.4.1	Informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija jesu javno dostupne.....	25
2.4.2	Poštivanje jamstava koncesionara se prati te se učinkovito i dosljedno provodi.....	26
2.4.3	Načini za rješavanje nepoštivanja postoje i pružaju mogućnost donošenja pravovremenih i pravednih odluka.....	27
2.5	ZAVRŠNI KOMENTAR O MODULU .....	28
	<b>LITERATURA .....</b>	<b>29</b>

# 1 Stanje na području dodjela velikih zemljišta privatnim investitorima

## 1.1 Uvod

Izvješće o stanju dodjele velikih zemljišta investitorima (u daljnjem tekstu: Izvješće) nastoji procijeniti kontekst u kojem stječe pravo vlasništva ili pravo na korištenje velikih zemljišta za potrebe rudarstva, infrastrukture, proizvodnje poljoprivrednih proizvoda i biogoriva, šuma te stvaranja okoliša ugodnog za život koje privlači značajan interes velikih investitora. Isključivi fokus u ovom Izvješću je na postupku koji se koristi za dodjelu velikih površina javnog zemljišta privatnim investitorima.

Javnim zemljištem u Republici Hrvatskoj smatra se svako zemljište kojemu je vlasnik Republika Hrvatska ili jedinica regionalne/lokalne samouprave. U Republici Hrvatskoj u državnom vlasništvu ili opće dobro je 3,0 milijuna hektara zemljišta. Od toga je 739 000 hektara poljoprivrednog zemljišta tj. 25 %. U vlasništvu jedinica regionalne/lokalne samouprave je 0,013 milijuna hektara. Nekretninama u vlasništvu države Republika Hrvatska gospodari neposredno ili preko tvrtki u vlasništvu države. Upravljanje imovinom Republike Hrvatske trebalo bi podrazumijevati pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu, čuvati interese Republike Hrvatske i generirati gospodarski rast. Vlasništvo države osigurava kontrolu, javni interes i pravično raspolaganje nad prirodnim bogatstvima, kulturnom i drugom baštinom i drugim resursima u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i prihode koji se mogu koristiti za opće dobro.

Vlasništvo države treba biti važan instrument postizanja strateških razvojnih ciljeva vezanih za regionalnu prometnu, kulturnu i zdravstvenu politiku, kao i za druge razvojne politike Republike Hrvatske. Učinkovito upravljanje imovinom Republike Hrvatske potiče razvoj gospodarstva i važno je za njegovu stabilnost, a istodobno pridonosi boljoj kvaliteti života svih građana.

## 1.2 Završeni projekti iz domene dodjela velikih zemljišta privatnim investitorima

Završenim projektima iz domene dodjele velikih zemljišta privatnim investitorima smatraju se sva ona zemljišta koja su javna, a dana su u neki od oblika raspolaganja: zakup, prodaja ili koncesija. S obzirom da nema podataka samo o velikim zemljištima koja su dodijeljena za ovo poglavlje relevantni su podaci u poglavlju 1.5. Prikaz službenih podataka dodjela velikih zemljišta privatnim investitorima.

## 1.3 Pregled zakonske regulative

Ustav Republike Hrvatske Ustav RH (NN, 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14) jamči nepovredivost vlasništva te određuje da su 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 osobito kulturnog, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku Hrvatsku, imaju njezinu osobitu zaštitu.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 91/96) (ZV) temeljni je propis kojim su uređeni vlasnički odnosi. Prema njemu, svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih prava: prava služnosti, prava iz stvarnoga tereta, prava građenja i založnoga prava na svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drukčije određeno. Samo je jedna vrsta prava vlasništva. Pravo vlasništva i drugih stvarnih

prava mogu se protiv vlasnikove volje oduzeti ili ograničiti samo pod pretpostavkama i na način određen zakonom.

Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/2013) (ZURIRH) uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, utvrđuju se pojavni oblici državne imovine, načela upravljanja državnom imovinom, dokumenti upravljanja državnom imovinom, način i uvjeti upravljanja i raspolaganja dionicama i poslovnim udjelima koji čine državnu imovinu u trgovačkim društvima, način i uvjeti upravljanja i raspolaganja nekretninama koje čine državnu imovinu, djelokrug i ovlasti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom u upravljanju i raspolaganju državnom imovinom.

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) ZLRS uređuje jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, njihov djelokrug i ustrojstvo, način rada njihovih tijela, nadzor nad njihovim aktima i radom te druga pitanja od značenja za njihov rad.

Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13) (ZPZ) uređuje održavanje i zaštitu poljoprivrednog zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, promjena namjene poljoprivrednog zemljišta i naknada, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Zakon o šumama (NN, 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12, 68/12, 148/13, 94/14) (ZŠ) uređuje uzgoj, zaštitu, korištenje i raspolaganje šumom i šumskim zemljištima kao prirodnim bogatstvom, a s ciljem održavanja biološke raznolikosti te osiguranja gospodarenja na načelima gospodarske održivosti, socijalne odgovornosti i ekološke prihvatljivosti.

Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (NN 133/13, 152/14) (ZSIPRH) uređuje se kriterij i postupak prijave strateških investicijskih projekata, postupak procjene, odabira, pripreme i provedbe strateških projekata, raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe provedbe strateških projekata, davanje koncesija u vezi s provedbom strateških projekata i izdavanje upravnih akata u vezi s provedbom strateških projekata.

Zakonom o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN, 80/2011) uređuje se rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske i vlasništvu jedinica lokalne, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave u cilju osiguravanja pretpostavki za učinkovitije provođenje projekata vezano za izgradnju infrastrukturnih građevina od interesa za Republiku Hrvatsku i u interesu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, radi uspješnijeg sudjelovanja u Kohezijskoj politici Europske unije i u korištenju sredstava iz fondova Europske unije. Ovim se Zakonom uređuje i rješavanje imovinskopravnih odnosa i oslobođenje od plaćanja naknada za stjecanje prava vlasništva, prava služnosti i prava građenja, na zemljištu kojega je vlasnik ili kojim upravlja pravna osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili pravna osoba čiji je osnivač Republika Hrvatska te na zemljištu kojega je vlasnik pravna osoba u vlasništvu ili čiji je osnivač, odnosno čiji su osnivači jedinice lokalne, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave.

Zakonom o unapređenju poduzetničke infrastrukture («Narodne novine», br. 93/2013 i 41/2014), uređuju se: pitanja određenja poduzetničke infrastrukture, vrste i kategorizacija poduzetničkih zona (PZ) i poduzetničkih potpornih institucija (PPI), ustrojavanje registra PZ/PPI-ja, odnosno izgradnja sistematizirane baze podataka poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija u Ministarstvu poduzetništva i obrta, kao nadležnom tijelu državne uprave za poduzetničke zone i poduzetničke potporne institucije, sustavi potpora,

odnosno preduvjeti i kriteriji odobravanja potpora za unapređenje poslovnih aktivnosti poduzetničkih zona i poduzetničkih potpornih institucija.

Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 127/2013) kojom se uređuju oblici i način raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže Državni ured za upravljanje državnom imovinom te kupnja nekretnina za korist Republike Hrvatske.

Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 10/14) propisuje način i uvjete osnivanja prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Državni ured za upravljanje državnom imovinom.

Uredba o obrascu i načinu vrednovanja Gospodarskog programa korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 66/13) propisuje obrazac Gospodarskog programa korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske koji je sastavni dio ponude sudionika javnog poziva kojim se poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske daje u zakup te način vrednovanja Gospodarskog programa.

Uredba o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu RH (NN 127/2013) uređuje metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske pod kojima se podrazumijeva određivanje početne tržišne vrijednosti, način određivanja naknade za osnivanje prava građenja, te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske uslijed osnivanja prava služnosti.

Pravilnik o izmjenama Pravilnika o dokumentaciji potrebnoj za raspisivanje javnog poziva za zakup, zakup za ribnjake i zamjenu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 45/14) propisuje dokumentaciju potrebnu za raspisivanje javnog poziva za zakup, zakup za ribnjake i zamjenu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske.

Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake (NN 107/13) određuje način utvrđivanja početne zakupnine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup, zakup za ribnjake, te naknade za vodu za ribnjake.

Pravilnik o postupku javnog nadmetanja za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja na javnom pozivu za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup i zakup za ribnjake (NN 120/13) propisuje postupak javnog nadmetanja za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja na javnom pozivu za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup i zakup za ribnjake.

Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13) propisuje metodologiju kojom Agencija za poljoprivredno zemljište utvrđuje tržišnu cijenu za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom.

#### 1.4 Pregled institucija povezanih sa dodjelom velikih zemljišta privatnim investitorima

**Državni ured za upravljanje državnom imovinom** (u daljnjem tekstu: DUUDI) je koordinacijsko tijelo za upravljanje državnom imovinom u odnosu na središnja tijela državne uprave i druga tijela, odnosno pravne osobe osnovane posebnim zakonima, koji su

imatelji, odnosno raspoložu državnom imovinom. Oblici raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kojima raspolaže DUUDI su: prodaja nekretnina, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti na nekretnini, zajedničku izgradnju ili financiranje izgradnje, razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina, zamjena nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske s nekretninama u vlasništvu drugih osoba, te kupnja nekretnina u korist Republike Hrvatske. Za dodjelu velikih zemljišta investitorima vezana je prodaja nekretnina i osnivanje prava građenja i služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

**Agencija za poljoprivredno zemljište** (u daljnjem tekstu: APZ) obavlja poslove zaštite, korištenja, raspolaganja, prometa i okrupnjavanja poljoprivrednog zemljišta kao specijalizirana javna ustanova. APZ ostvaruje sredstva za rad iz državnoga proračuna, obavljanjem svoje djelatnosti i iz drugih izvora na način i pod uvjetima propisanim aktom o osnivanju. Djelatnost APZ-a čine sljedeći poslovi: zaštita poljoprivrednog zemljišta od onečišćavanja i oštećenja, praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta, laboratorijske analize zemljišta, korištenje poljoprivrednog zemljišta, raspolaganje poljoprivrednim zemljištem, promet poljoprivrednim zemljištem, okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta, sudjelovanje u postupcima uređenja poljoprivrednog zemljišta u skladu s posebnim propisima, vođenje evidencije zakupnika zemljišta, zakupnika ribnjaka i zakupnika zajedničkih pašnjaka, suradnja s državnim tijelima, ustanovama, jedinicama područne (regionalne) samouprave i jedinicama lokalne samouprave u svezi poslova iz djelokruga APZ-a, praćenje i ocjenjivanje učinaka raznih mjera poljoprivredne politike i mjera drugih politika na okrupnjavanje poljoprivrednog zemljišta. Za dodjelu velikih zemljišta investitorima vezana je prodaja poljoprivrednog zemljišta i zakup na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu države.

**Agencija za investicije i konkurentnost** (u daljnjem tekstu: AIK) javna je ustanova osnovana radi strukturne podrške povećanju konkurentnosti hrvatskog gospodarstva i poticanju investicija pravnih osoba. Djelatnost AIK-a je sustavna i operativna provedbena politika i mjera za povećanje konkurentnosti hrvatskog gospodarstva s posebnim naglaskom na poticanje investicija pravnih osoba, poboljšanje učinkovitosti u primjeni inovacija i podrške primjeni financijskih mehanizama za podršku gospodarstvu uz uvjet poštivanja propisa iz oblasti zaštite okoliša, odnosno načela održivog razvitka. U okviru svoje djelatnosti Agencija obavlja sljedeće poslove: provodi proaktivni pristup poticanja investicija sukladno Strategiji poticanja investicija, pomaže u uklanjanju administrativnih barijera i vodi postinvesticijsku brigu, daje podršku primjeni novih financijskih mehanizama za podršku gospodarstvu, pruža savjetodavne usluge trgovačkim društvima i pravnim osobama u provođenju investicija, organizira konferencije i forume za privlačenje investicija u zemlji i inozemstvu i koordinira svoje aktivnosti s gospodarskom diplomacijom i gospodarskom komorom, **ustrojava i vodi bazu razvojnog potencijala i investicijskih projekata**, potiče suradnju javnog, privatnog i znanstveno-istraživačkog sektora za jačanje izvrsnosti industrije, 8) sudjeluje u izradi strateških dokumenata namijenjenih jačanju konkurentnosti i prati njihovu realizaciju, daje podršku u provedbi politike i mjera sektorske specijalizacije regija.

Navedene Institucije međusobno ne razmjenjuju službene podatke na razini povezivanja baza podataka ali postoji međusobna koordinacija rada Institucija koja je profesionalno uspostavljena na razini razmjena iskustava i informacija. Ne postoji službeno imenovano koordinatorsko tijelo niti osoba. APZ je zadužena za raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem ( poljoprivrednim državnim zemljištem izvan granica građevinskog područja u cijelosti dok poljoprivrednim državnim zemljištem unutar granica građevinskog područja ograničeno). DUUDI u cijelosti raspolaže sa građevinskim državnim zemljištem unutar građevinskog područja i ograničeno s enklavama građevinskog državnog zemljišta izvan granica građevinskog zemljišta. AIK s obzirom na svoju djelatnost traži podršku od APZ i DUUDI u mjerama za povećanje konkurentnosti hrvatskog gospodarstva s posebnim naglaskom na poticanje investicija pravnih osoba.

## 1.5 Prikaz službenih podataka dodjela velikih zemljišta privatnim investitorima

### 1.5.1 Agencija za poljoprivredno zemljište

Agencija za poljoprivredno zemljište (APZ) raspolaže sa državnim poljoprivrednim zemljištem sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/2013) koji je stupio na snagu 11.04.2013.godine.

Poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države do 10.04.2013. raspolagalo se na temelju Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države (u daljnjem tekstu: Program). Programe su donosila općinska, odnosno gradska vijeća, odnosno gradska skupština Grada Zagreba uz suglasnost Agencije za poljoprivredno zemljište (u daljnjem tekstu: Agencija). Jedinice lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS), odnosno Grad Zagreb, nisu mogle raspolagati poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države prije donošenja Programa.

Program je trebao sadržavati: ukupnu površinu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, podatke o dosadašnjem raspolaganju poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu države, površine određene za povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, površine određene za prodaju, površine određene za dugogodišnji zakup za ribnjake, površine određene za dugogodišnji zakup, površine određene za zakup, površine određene za ostale namjene maksimalno do 5% ukupne površine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, površine određene za zakup zajedničkih pašnjaka, površine određene za zakup zajedničkih pašnjaka u zaštićenim područjima. Programi su bili osnova za raspisivanje javnih poziva za zakup i prodaju državnog zemljišta na području svake jedinice regionalne/lokalne samouprave.

U Republici Hrvatskoj je po Programima bilo raspoloživo 552.504,04 ha državnog poljoprivrednog zemljišta. Od toga su za 48 % tj. 263.307,24 ha zaključeni ugovori o raspolaganju a 289.196,80 ha tj. 52 % državnog poljoprivrednog zemljište se ne koristi. Kroz zakup je raspolagano sa 117.217,08 ha, kroz prodaju sa 62.784,90 ha, kroz koncesije i dugogodišnji zakup sa 88.071,61 ha. Podaci su to za sve oblike raspolaganja za period od 2001.g. do rujna 2013.g. prema dostavljenim podacima u Ministarstvo poljoprivrede od strane jedinica regionalne/lokalne samouprave. S obzirom da jedinice regionalne/lokalne samouprave nisu poštovala obvezu dostave zaključenih ugovora u Ministarstvo poljoprivrede nije se znao točan broj niti površina državnog zemljišta kojim se raspolagalo.

U 2014.g. uspostavljena je baza podataka državnog poljoprivrednog zemljišta koja osim katastarskih podataka državnog poljoprivrednog zemljišta i raspoloživih podataka o raspolaganju sadrži i podatke Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju o prijavljenim poticajima na državnom zemljištu. U bazu je upisana 601000 katastarskih čestica koje čine 738 000 ha državnog poljoprivrednog zemljišta.

Prema podacima baze podatka APZ površina dodijeljenih javnih zemljišta je 318.352,0634 ha tj. 42,5% od sveukupne površine državnog poljoprivrednog zemljišta. Ti podaci uključuju raspolaganje državnim zemljištem na način: prodaje, zakupa, dugogodišnjeg zakupa i koncesija od 2001.-2014.godine. Broj ugovorenih zakupa/koncesija javnog zemljišta od 2001.-2014. je 255.567,1634 ha. Površina javnih zemljišta dodijeljenih javnim natječajima u 2014.g. iznosi 5.173,1044 ha u 174 proizvodno tehnološke cjeline. Iznos naplaćenih zakupa/koncesija javnog zemljišta prema izvještaju Financijske Agencije (FINA) izvještaj 01.01.2014 – 31.12.2014 uključujući i pregled ukupnih uplata koncesija prema dostupnom Registru koncesija u periodu 01.01.2014. – 31.12.2014 je 205.700.958,12 kn.

Evidencija naplate ugovora o zakupu i ostalih načina raspolaganja državnim zemljištem trenutno je u izradi pa nije moguće procijeniti broj naplaćenih zakupa/koncesija javnog zemljišta.

Procedura davanja državnog zemljišta u neki od oblika raspolaganja propisana je Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i njegovim podzakonskim aktima koji su dani u poglavlju 1.3 Pregled zakonske regulative.

U tijeku je uspostava Informacijskog sustava državnog poljoprivrednog zemljišta koji će sadržavati sve podatke o državnom poljoprivrednom zemljištu, njegovoj raspoloživosti i plodnosti čime bi informacija o investicijskim potencijalima bila dostupna svim potencijalnim investitorima, bilo gdje se oni nalazili.

### 1.5.2 Državni ured za upravljanje državnom imovinom

U portfelju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske važan udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta države. Znatan dio tog portfelja (oko 1.200.000 čestica) uknjižen je na Republiku Hrvatsku, međutim budući da upisu vlasništva Republike Hrvatske prethode određene provjere statusa i drugih činjenica na kojima se temelji nesporno stjecanje vlasništva, radi se o tekući procesima u koji su i dalje aktivno uključeni državno odvjetništvo i sudovi te upravna tijela na cijelom području Republike Hrvatske.

Prilikom provedbe aktivnosti upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem tijekom 2014. godine, na temelju navedenih propisa DUUDI se rukovoditi potrebom da se građevinsko zemljište u što manjoj mjeri otuđuje iz vlasništva Republike Hrvatske, ako se drugim načinom raspolaganja postižu jednaki učinci za realizaciju investicija u funkciji razvoja i dugoročne koristi za državu i njene građane, čak i u situaciji kad ta korist na prvi pogled nije vidljiva.

Pravo građenja ograničeno je stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje njegova nositelja da na površini tog zemljišta ili ispod nje, izgradi ili ima vlastitu nekretninu. Izgrađena zgrada, ili ona koja tek bude izgrađena, pripadnost je prava građenja kao da je ono ustvari zemljište.

Pravo služnosti jest ograničeno stvarno pravo na nečijoj nekretnini, gdje vlasnik ovlašćuje nositelja da se na određeni način služi tom nekretninom, što je vlasnik te nekretnine dužan trpjeti ili zbog toga nešto propuštati.

Raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske osnivanjem prava građenja podrazumijeva visoku razinu prostornog planiranja, do razine definiranog zahvata u prostoru (formirana građevna čestica). Ako je realizirana ta razina, a radi ubrzanja realizacije projekata, odmah će se objavljivati javni natječaji za prikupljanje ponuda. Isti model rada primjenjivat će se i u slučaju raspolaganja putem osnivanja prava služnosti koji je najčešće »dopunski« oblik raspolaganja uz osnivanje prava građenja (najčešće u slučaju igrališta za golf i sličnih projekata).

Popis nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, uključujući i građevinsko zemljište, objavljen je u Registru državne imovine koji je dostupan na službenim stranicama DUUDI-ja. Nema javno dostupnih podataka o broju dodijeljenih/provedenih zakupa, prodaja i drugih oblika raspolaganja državnim zemljištem koji upravlja DUUDI.

### 1.5.3 Agencija za investicije i konkurentnost

Agencija za investicije i konkurentnost je agencija Vlade Republike Hrvatske čija je osnovna zadaća promicanje Hrvatske kao poželjne investicijske destinacije, proaktivno privlačenje i realizacija investicijskih projekata velikih poduzetnika te unaprjeđenje konkurentnosti hrvatskog gospodarstva na globalnoj razini. Pružanje sve potrebne pomoći i asistencije stranim i domaćim investitorima, olakšavanje realizacije samih investicija te omogućavanje



da isti investicijski projekti ostvare svoj maksimalni poslovni potencijal u Republici Hrvatskoj, primarni su ciljevi Agencije za investicije i konkurentnost.

U cilju promocije Republike Hrvatske kao investicijske destinacije, Agencija za investicije i konkurentnost kontinuirano prikuplja, nadopunjava i objavljuje na svojim internet stranicama projekte za ponudu potencijalnim investitorima. Projekti koji uključuju javno zemljište su u manjoj mjeri i trenutno se nudi investitorima:

1. Sirana Virovitica u Virovitici: Cilj projekta je udruživanje proizvođača mlijeka u županiji izgradnjom odgovarajućih objekata za preradu mlijeka. Planirana proizvodna linija trebala bi omogućiti proizvođačima preradu viška mlijeka u proizvode visoke dodane vrijednosti. Objekt ukupne bruto razvijene površine 1,458.90 m<sup>2</sup> je planiran na zemljištu u vlasništvu Virovitičko-podravske županije koje se nalazi u Poslovnoj zoni III u Virovitici i za koje je osigurana je sva neophodna infrastruktura (plin, električna energija, voda, kanalizacija). Tehničko tehnološko rješenje objekta ima obilježje malog industrijskog postrojenja i projektiran je kao nisko energetska zgrada.

## 2 Ocjene mjerila

Ovo izvješće daje ocjene (A, B, C, D) za 4 predložena pokazatelja (land governance indicator, LGI) u panelu. Analizira mjerila i predložene ocjena mjerila, pouzdanost podataka i daje dodatni komentar ako je potrebno. Ovaj pokazatelj nastoji procijeniti kontekst u kojem investicije ili prijedlozi za investicije na javnom zemljištu odvijaju. Isključivi fokus je na postupku koji se koristi za dodjelu velikih površina javnog zemljišta privatnim investitorima.

Mjerila koja je potrebno ocijeniti prikazuje Tablica 1.

**Tablica 1. Ocjene mjerila u panelu**

Panel-LGI-Mjerilo			Tema	Ocjena			
				A	B	C	D
<b>PANEL 5: Dodjela velikih zemljišta investitorima</b>							
<b>LGI 1: Davanje javnog zemljišta u privatno korištenje je jasan, konkurentan proces s ostvarenim naplatama</b>							
5	1	1	Dodjela javnog zemljišta provodi se na otvoren i transparentan način.			X	
5	1	2	Naplate javnih zakupa se provode.		X		
5	1	3	Dodjela javnog zemljišta se odvija prema tržišnim cijenama osim kada je ona sredstvo ostvarenja pravednosti.	X			
5	1	4	Društvo ima koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.			X	
5	1	5	Politika poboljšanja jednakosti u pristupu i korištenju resursa od strane siromašnih postoji te se učinkovito provodi i prati.				X
<b>LGI 2: Privatna investicijska strategija</b>							
5	2	1	Zemljište koje se stavlja na raspolaganje investitorima je identificirano transparentno i javno, u dogovoru s nositeljima prava.			X	
5	2	2	Investicije se biraju u otvorenom postupku na temelju ekonomskog, socio-kulturalnog i ekološkog utjecaja.		X		
5	2	3	Javne institucije za dodjelu zemljišta investitorima su jasno identificirane i redovito se nadziru.		X		
5	2	4	Javna tijela nadležna za dodjelu zemljišta investitorima dijele informacije i koordiniraju se kako bi se smanjila i riješila preklapanja (i ispod zemljine površine).		X		
5	2	5	Poštivanje ugovorne obaveze se redovito prati i prema potrebi poduzimaju korektivne radnje.			X	
5	2	6	Mjere zaštite učinkovito smanjuju rizik od negativnih učinaka velikih zemljišnih investicija.			X	
5	2	7	Prostor za preseljenja je očito ograničen, ali postoje načini kako time vladati u skladu s najboljom praksom.				X
<b>LGI 3: Provedbena politika je učinkovita, dosljedna i transparentna</b>							
5	3	1	Investitori pružaju dovoljno informacija koje omogućuju strogu ocjenu predloženih investicija.			X	
5	3	2	Prihvatanje investicijskih planova provodi se u jasnom postupku s razumnim rokovima.		X		
5	3	3	Nositelji prava i investitori slobodno i direktno pregovaraju s potpunim pristupom relevantnim informacijama.		X		
5	3	4	Ugovorne odredbe vezane za dijeljenje dobiti su javno objavljene.				X
<b>LGI 4: Ugovori koji uključuju javno zemljište jesu javni i dostupni</b>							

5	4	1	Informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija jesu javno dostupne.			X	
5	4	2	Poštivanje jamstava koncesionara se prati te se učinkovito i dosljedno provodi.			X	
5	4	3	Načini za rješavanje nepoštivanja postoje i pružaju mogućnost donošenja pravovremenih i pravednih odluka.		X		

## 2.1 Pokazatelj 1 (13): Dodjela javnog zemljišta u privatno korištenje je jasan, transparentan i konkurentan proces s ostvarenim i revidiranim naplatama (s izuzetkom dodjela u svrhu povećanja pravednosti što podrazumijeva podjelu zemljišta i dodjelu zemljišta za socijalno stanovanje)

U portfelju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske važan udio čini poljoprivredno i građevinsko zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta države. Načini raspolaganja ovom imovinom propisani su zakonskim i podzakonskim aktima.

Ovaj pokazatelj ocjenjuje u kojoj se mjeri dodjela javnog zemljišta provodi na transparentan način, osiguravajući pritom da država ostvari punu vrijednost date imovine.

### 2.1.1 Dodjela javnog zemljišta provodi se na otvoren i transparentan način.

13	1	Dodjela javnog zemljišta provodi se na otvoren i transparentan način.
		A: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja veći je od 90% (ne računajući dodjele u svrhu pravednosti).
		B: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja je između 70% i 90% (ne računajući dodjele u svrhu pravednosti).
		C: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja je između 50% i 70%.
		D: Udio javnog zemljišta koje je u posljednje 3 godine prodano ili dano u koncesiju/zakup putem javne dražbe ili otvorenog natječaja je manji od 50% (ne računajući dodjele u svrhu pravednosti).

### Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Mjerilo 2.1.1. (13.1) provjerava osiguravaju li mehanizmi za dodjelu javnog zemljišta (prodaja ili zakup) u skladu s tržišnim cijenama, te jesu li svi potencijalni kupci u ravnopravnom položaju. Ovi zahtjevi se ispunjavaju kad se dodjela zemljišta obavi putem javnih dražbi ili otvorenih natječaja:

Namijenjeno korištenje dodijeljenog zemljišta	Površina prodana/data u zakup u posljednje 3 godine (ha)	Transparentni postupak	Usporedba s tržišnim cijenama	Postotak dodijeljenog zemljišta koje je prodano
Stambeno				
Poljoprivredno	60.000,00	2	1	2 %
Šumsko				
Proizvodno				

Trgovina/graditeljstvo				
Turizam				
Rudarstvo				
Parkovi				
Ostalo				
Kodovi:		1 = Sve putem otvorenog natječaja ili dražbe; 2 = Većina putem otvorenog natječaja ili dražbe; 3 = Uglavnom sve osim otvorenog natječaja ili dražbe.	1 = po tržišnoj cijeni za slično zemljište; 2 = Više od 50% tržišne cijene; 3 = Manje od 50% tržišne cijene.	

Zakon o poljoprivrednom zemljištu i Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisuju različite načine raspolaganja državnim zemljištem koje se može ostvariti ili putem javnih natječaja ili putem direktne pogodbe. Svi postupci dodjeljivanja zemljišta propisani su ovim zakonima i njihovim podzakonskim aktima. Prema podacima APZ većina raspolaganja u 2013.g. bila je na način privremenog korištenja državnog poljoprivrednog zemljišta na rok do 5 godina koji se dodjeljuje na zahtjev stanke (direktnom pogodbom) ako se ispune uvjeti propisani Zakonom o poljoprivrednom zemljištu prema cijenama propisanim podzakonskim aktima. Nadalje, Zakon o poljoprivrednom zemljištu propisuje i iznimnu prodaju državnog poljoprivrednog zemljišta na zahtjev stranke (u direktnoj pogodbi) prema tržišnim cijenama (sukladno podzakonskom aktu) ako se ispune uvjeti propisani ovim zakonom. Dodjele u svrhu pravednosti nisu propisane ovim Zakonima. Iz razloga dodjeljivanja zemljišta na način privremenog korištenja u zadnje 3 godine ocjena mjerila je C.

#### **Pouzdanost podataka:**

Nema dostupnih podataka za državno zemljište kojim raspolaže DUUDI.

#### **Dodatni komentar:**

Sve odluke o raspolaganju državnim zemljištem su javno dostupne.

#### **2.1.2 Naplate javnih zakupa se provode**

13	2	Naplate javnih zakupa se provode.
		A: Više od 90% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.
		B: Između 70% i 90% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.
		C: Između 50% i 70% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.
		D: Manje od 50% ugovorenih naplata je naplaćeno od privatnih stranaka za zakup javnih zemljišta.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Agencija za poljoprivredno zemljište: Prema Zakonu o poljoprivrednom zemljištu zakupnina za zakup plaćaju se godišnje. Zakupnina za zakup za prvu godinu zakupa plaćaju se u roku

od 15 dana od dana uvođenja u posjed u visini razmjernoj razdoblju koje je preostalo do isteka godine, a za svaku sljedeću godinu zakupnina te naknada za vodu plaćaju se do kraja lipnja tekuće godine. Ugovor o zakupu raskida se ako zakupnik, između ostalog, ne plati zakupninu te naknadu za vodu do kraja rujna tekuće godine, osim u slučaju više sile, ili drugih nepredviđenih okolnosti koje nisu krivnja zakupnika. Iznos naplaćenih zakupa/koncesija javnog zemljišta prema izvještaju Financijske Agencije (FINA) izvještaj 01.01.2014 – 31.12.2014 uključujući i pregled ukupnih uplata koncesija prema dostupnom Registru koncesija u periodu 01.01.2014. – 31.12.2014 je 205.700.958,12 kn. S obzirom da je evidencija naplate ugovora o zakupu i prodaji bila u nadležnosti jedinica lokalne samouprave procjenjuje se da se 70% -90 % ugovora redovito naplaćuje. Uspostava centralne evidencije naplate svih ugovora je u izradi.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom: Prema Uredbi o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

S obzirom na ukupan prihod koji ostvaruje država od naplate raspolaganja državnim zemljištem i na dostupnost podataka o odlukama kojima se dodjeljuje zemljište ocjena za kriterij je B.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka na razini je procjene podataka koji su dostupni s obzirom da nema centralne evidencije naplate.

Dodatni komentar:

Potrebno je uspostaviti centralnu naplatu svih ugovora o prodaji i zakupu državnog zemljišta.

### 2.1.3 Dodjela javnog zemljišta se odvija prema tržišnim cijenama osim kada je ona sredstvo ostvarenja pravednosti.

13	3	Dodjela javnog zemljišta se odvija prema tržišnim cijenama osim kada je ona sredstvo ostvarenja pravednosti.
		A: Sve vrste javnog zemljišta su pravilu dodijeljene prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku, bez obzira na status investitora (npr. domaći ili strani).
		B: Javno zemljište je u pravilu dodijeljeno prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku, ali to vrijedi samo za određenu vrstu investitora (npr. samo domaći ili samo strani).
		C: Samo neke vrste javnog zemljišta su pravilu dodijeljene prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku, bez obzira na status investitora (npr. domaći ili strani).
		D: Javno zemljište se rijetko ili nikad dodjeljuje prema tržišnim cijenama u transparentnom postupku.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

**Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake (NN 107/13)** određuje način utvrđivanja početne zakupnine poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup, zakup za ribnjake, te naknade za vodu za ribnjake. Cijene su

propisane sukladno katastarskim kulturama za svaku katastarsku općinu. Sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu na javnom pozivu za zakup moguće je ponuditi maksimalno dvostruku cijenu od početne cijene propisane Pravilnikom. **Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnim pogodbom (NN 141/13)** propisuje metodologiju kojom Agencija za poljoprivredno zemljište utvrđuje tržišnu cijenu za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnim pogodbom.

Uredba o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu RH (NN 127/2013) uređuje se metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske pod kojima se podrazumijeva određivanje početne tržišne vrijednosti, način određivanja naknade za osnivanje prava građenja, te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske uslijed osnivanja prava služnosti. Sudski vještaci izabrani na javnom natječaju utvrđuju tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, naknadu za osnivanje prava građenja te naknadu za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izračunava se ponderiranjem procijenjenih vrijednosti nekretnina dobivenih primjenom usporedne metode, troškovničke metode, metode kapitalizacije dobiti i metode rezidualne vrijednosti. Prijedlog ocjene mjerila je A.

Pouzdanost podataka:

Vrlo visoka.

Dodatni komentar:

#### 2.1.4 Društvo ima koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.

13	4	Društvo ima koristi koje proizlaze iz prenamjena zemljišta.
		A: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se redovito koriste i primjenjuju transparentno, na temelju jasnih propisa.
		B: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se ne koriste uvijek, iako se općenito primjenjuju na transparentan način.
		C: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se rijetko koriste i ne primjenjuju transparentno.
		D: Mehanizmi koji omogućuju društvu da ima značajnu korist koja proizlazi iz prenamjene zemljišta se ne koriste.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu promjena namjene poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja i drugim propisima. Osobito vrijedno obradivo (P1) i vrijedno obradivo (P2) poljoprivredno zemljište ne može se koristiti u nepoljoprivredne svrhe osim:

- a) kad nema niže vrijednoga poljoprivrednog zemljišta u neposrednoj blizini ili kada bi troškovi dislokacije na niže vrijedno poljoprivredno zemljište premašivali opravdanost nepoljoprivredne investicije,
- b) kada je utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju objekata koji se prema posebnim propisima grade izvan građevinskog područja,

- c) pri gradnji gospodarskih građevina namijenjenih isključivo za poljoprivrednu djelatnost i preradu poljoprivrednih proizvoda,
- d) za korištenje građevina koje su ozakonjene temeljem posebnog zakona.

Sukladno Pravilniku o načinu vođenja evidencije o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta (NN 14/14) nadležni ured državne uprave u županiji ili upravno tijelo Grada Zagreba nadležno za poljoprivredu dužno je voditi evidenciju o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta na području jedinica područne/regionalne samouprave, odnosno Grada Zagreba i to: po katastarskim kulturama, po površini i svrsi zbog koje se mijenja namjena, i po iznosu plaćene naknade i oslobađanje od plaćanja naknade. Primjerak evidencije nadležno upravno tijelo za poslove poljoprivrede jedinice područne/regionalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, dužno je do 31. siječnja dostaviti ministarstvu nadležnom za poljoprivredu. Evidencija nije javno dostupna i ne zna se koje su koristi od prenamjene zemljišta te je ocjena mjerila C.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka je vrlo niska iz razloga što podaci nisu javno dostupni a postoji obveza dostave podataka od strane jedinica područne/regionalne samouprave

Dodatni komentar:

Potrebno je uspostaviti centralno prikupljanje podataka i ove podatke učiniti javno dostupnima putem web preglednika.

#### 2.1.5 Politika poboljšanja jednakosti u pristupu i korištenju resursa od strane siromašnih postoji te se učinkovito provodi i prati.

13	5	Postoji politika poboljšanja jednakosti u pristupu i korištenju resursa.
		A: Postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina te se ona učinkovito primjenjuje u praksi.
		B: Postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina te se primjenjuje u praksi, ali nije učinkovita.
		C: Postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina, ali se ne provodi.
		D: Ne postoji politika za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Zakon o poljoprivrednom zemljištu ne prepoznaje politike za poboljšanje pristupa i produktivnog korištenja resursa od strane siromašnih i marginaliziranih skupina niti postoji mogućnost ikakvog raspolaganja državnim poljoprivrednim zemljištem na ovaj način.

Zakon o upravljanju državnom imovinom propisuje da se nekretnine u državnom vlasništvu mogu darovati jedinicama lokalne i područne/regionalne samouprave, trgovačkim društvima čiji je Republika Hrvatska jedini osnivač i vlasnik te ustanovama čiji je jedan od osnivača Republika Hrvatska. Nekretnine iz stavka 1. ovoga članka mogu se darovati u svrhu ostvarenja projekata koji su od osobitog značenja za gospodarski razvoj, poput izgradnje poduzetničkih zona i drugih sličnih projekata; ostvarenja projekata koji su od općeg javnog ili



socijalnog interesa, poput izgradnje škola, dječjih vrtića, bolnica, domova zdravlja, ustanova socijalne skrbi, provođenja programa deinstitucionalizacije osoba s invaliditetom, groblja, za izgradnju sportskih objekata i drugih sličnih projekata i izvršenja obveza Republike Hrvatske. Nekretnine se mogu darovati i drugim fizičkim ili pravnim osobama ako Vlada Republike Hrvatske na prijedlog Povjerenstva za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske posebnom odlukom utvrdi da je to u interesu Republike Hrvatske, a osobito ako se predmetnim darovanjem potiče gospodarski napredak, socijalno blagostanje građana i briga za gospodarski razvitak svih krajeva Republike Hrvatske.

Sustavne politike dodjele državnog zemljišta siromašnim i marginaliziranim skupinama nema stoga je ocjena mjerila D.

## 2.2 Pokazatelj 2 (14): Privatna investicijska strategija

Agencija za poljoprivredno zemljište

Sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu koraci za dodjelu državnog poljoprivrednog zemljišta u zakup su sljedeći:

1. Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države daje se u zakup putem javnog poziva na rok od 50 godina.
2. Zahtjev za prikupljanje dokumentacije za raspisivanje javnog poziva za zakup jedinici lokalne samouprave može podnijeti zainteresirana fizička ili pravna osoba.
3. Ako jedinica lokalne samouprave u roku od 30 dana ne postupi sukladno zahtjevu iz stavka 2. ovoga članka, dokumentaciju prikuplja zainteresirana fizička ili pravna osoba, koja istu zajedno sa zahtjevom za raspisivanje poziva dostavlja Agenciji.
4. Jedinice lokalne samouprave dostavljaju Agenciji zahtjev za raspisivanje javnog poziva i dokumentaciju potrebnu za raspisivanje javnog poziva za zakup i zakup za ribnjake.
5. Dokumentacija i zahtjevi podnose se prvenstveno za proizvodno-tehnološke cjeline poljoprivrednog zemljišta ili ribnjaka.
6. Odluku o raspisivanju javnog poziva za dodjelu zakupa i zakupa za ribnjake donosi Agencija.
7. Poziv za zakup raspisuje se prvenstveno za katastarske čestice koje čine proizvodno-tehnološke cjeline, površine najviše do 100 hektara. Ako se poljoprivredno zemljište nalazi unutar zaštićenog područja, poziv za zakup sadrži i posebne uvjete zaštite prirode koje utvrđuje središnje tijelo državne uprave nadležno za poslove zaštite prirode.
8. Odluku o dodjeli zakupa donosi Agencija na prijedlog Povjerenstava za dodjelu zakupa na poljoprivrednom zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske kojeg čine tri predstavnika Agencije i dva predstavnika jedinice lokalne samouprave na čijem području se zemljište nalazi

Sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu koraci za prodaju državnog poljoprivrednog zemljišta su sljedeći:

Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države iznimno se prodaje izravnom pogodbom po tržišnoj cijeni koju utvrđuje Agencija, u sljedećim slučajevima:

- a) za katastarske čestice poljoprivrednih površina koje graniče sa zemljištem podnositelja zahtjeva, a nalaze se izvan proizvodno-tehnoloških cjelina, čija veličina u Kontinentalnoj regiji Republike Hrvatske nije veća od 1 ha, a u Jadranskoj regiji Republike Hrvatske od 0,2 ha,
- b) za katastarske čestice do kojih se može pristupiti samo preko zemljišta u vlasništvu podnositelja zahtjeva u svrhu okrupnjavanja,



- c) za katastarske čestice za koje je pribavljena dokumentacija za gradnju poljoprivrednih objekata,
  - d) kada se privodi drugoj gospodarskoj funkciji koja nije poljoprivredna, a u interesu je Republike Hrvatske,
  - e) za katastarske čestice poljoprivrednog zemljišta koje koriste korisnici kuća u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama.
- (2) Poljoprivredno zemljište u vlasništvu države prodaje se izravnom pogodbom ako zainteresirana osoba podnese zahtjev Agenciji kojem prilaže dokaz o ispunjavanju gore navedenih uvjeta
- (3) Obavijest o podnesenom zahtjevu ovoga članka Agencija je dužna objaviti na oglasnoj ploči jedinice lokalne samouprave, odnosno Grada Zagreba, na čijem se području poljoprivredno zemljište nalazi i na internetskoj stranici Agencije.

#### Državni ured za upravljanje državnom imovinom

Državni ured za upravljanje državnom imovinom donosi odluku o prodaji na temelju javnog nadmetanja, odnosno javnog prikupljanja ponuda, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, nakon što se po ovlaštenom sudskom vještaku utvrdi tržišna vrijednost nekretnina. Javni poziv za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda radi prodaje nekretnine Državni ured objavljuje u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, u lokalnom listu, na web-stranici Državnog ureda i na web-stranici Hrvatske gospodarske komore. Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja odnosno javnog prikupljanja ponuda. U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja. Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Nekretnine se mogu, iznimno, prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni, jedinicama lokalne i jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Smatra se da su nekretnine u interesu i s ciljem općega gospodarskog i socijalnog napretka građana u slučajevima kad se radi o nekretninama za potrebe javnih djelatnosti, infrastrukture, komunalnih objekata i drugih sličnih projekata.

Nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda, i po tržišnoj cijeni između ostalog ako se radi o nekretnini na kojoj se realizira investicijski projekt proglašen od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku. Nekretnine se, iznimno, mogu prodati bez javnog nadmetanja i javnog prikupljanja ponuda i po tržišnoj cijeni, u slučajevima razrješavanja spornih imovinskopravnih odnosa između Republike Hrvatske i trećih osoba i kada je to predviđeno posebnim propisima (primjerice u slučajevima kad su ispunjeni uvjeti za izvlaštenje).

#### Agencija za investicije i konkurentnost

Strateški investicijski projekti Republike Hrvatske su privatni, javni ili javno-privatni koji uključuju građenje građevina iz područja: gospodarstva, energetike, turizma, prometa, infrastrukture, elektroničkih komunikacija, poštanskih usluga, zaštite okoliša, komunalnog gospodarstva, poljoprivrede, šumarstva, vodnog gospodarstva, ribarstva, zdravstva, kulture, znanosti, obrane, pravosuđa, tehnologije i obrazovanja. Projekti koji su u skladu s dokumentima prostornog uređenja izuzev s provedbenim dokumentima prostornog uređenja ukoliko isti nisu doneseni, s obvezama preuzetim međunarodnim ugovorima i sa strateškim dokumentima Europske unije i Republike Hrvatske;

To su projekti koji provedbom: stvaraju uvjete za zapošljavanje većeg broja osoba ovisno o vrsti i lokaciji projekta, znatno pridonose razvoju ili poboljšanju uvjeta i standarda za

proizvodnju proizvoda i pružanje usluga, uvode i razvijaju nove tehnologije kojima se povećava konkurentnost i ekonomičnost u gospodarstvu ili javnom sektoru i/ili podižu ukupnu razinu sigurnosti i kvaliteta života građana i zaštitu okoliša, pozitivno utječu na više gospodarskih djelatnosti i čijom se provedbom stvara dodana vrijednost, u većoj mjeri pridonosi održivom razvitku i zaštiti prostora i okoliša, znatno pridonosi konkurentnosti hrvatskog gospodarstva.

Projekti moraju imati vrijednost ukupnih kapitalnih troškova ulaganja:

- jednaku ili veću od 150.000.000,00 kuna, ili
- jednaku ili veću od 75.000.000,00 kuna, a imaju mogućnost biti sufinancirani iz fondova i programa Europske unije, ili
- jednaku ili veću od 20.000.000,00 kuna, a ostvaruju se na potpomognutim područjima, odnosno na području jedinica područne (regionalne) samouprave I. skupine ili na području jedinica lokalne samouprave I. i II. skupine, sukladno s propisom kojim se uređuje regionalni razvoj Republike Hrvatske, ili na otocima, ili ulažu u poljoprivrednu proizvodnju i ribarstvo;
- te ukoliko su privatni investicijski projekti, ako se ulaganja odnosi na:
  - proizvodno-prerađivačke aktivnosti, ili
  - razvojno-inovacijske aktivnosti, ili
  - aktivnosti poslovne podrške, ili
  - aktivnosti usluga visoke dodane vrijednosti, ili
  - aktivnosti u energetske sektoru, ili
  - infrastrukturne aktivnosti, ili
  - aktivnosti u poljoprivrednom sektoru i sektoru ribarstva.

### 2.2.1 Zemljište koje se stavlja na raspolaganje investitorima je identificirano transparentno i javno, u dogovoru s nositeljima prava

14	1	Primjenjuju se politika i propisi kako bi se nedvosmisleno i javno identificiralo zemljište koje se stavlja na raspolaganje investitorima, u dogovoru s nositeljima prava.
		A: Politika kojom se jasno identificira zemljište dostupno investitorima postoji, temelji se na sveobuhvatnoj ocjeni mogućnosti zemljišta, savjetovanju sa zajednicom i postignutim dogovorom te se primjenjuje u više od 90% utvrđenih slučajeva.
		B: Politika kojom se identificira zemljište dostupno investitorima postoji, temelji se na ad hoc ocjeni mogućnosti zemljišta, ali uz savjetovanje sa zajednicom i postignuti dogovor te se primjenjuje u više od 90% utvrđenih slučajeva.
		C: Politika kojom se identificira zemljište dostupno investitorima postoji, temelji se na ad hoc ocjeni mogućnosti zemljišta i ograničenom savjetovanju sa zajednicom te se primjenjuje u više od 90% utvrđenih slučajeva.
		D: Politika ne postoji.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Unutar institucija postoji jasna politika i propisane procedure kojima se identificira zemljište dostupno investitorima. No međutim nema sustavne ocjene mogućnosti sveukupnog državnog zemljišta koje je dostupno investitorima već samo po potrebi i za pojedina zemljišta za koje postoji interes. Savjetovanje sa zajednicom se ne provodi ako se radi o raspolaganju državnim zemljištem na način propisan Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i Zakonom o

upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske jer nije propisano da je savjetovanje jedan od preduvjeta za dodjelu zemljišta. Predložena ocjena mjerila je C.

Pouzdanost podataka:

Dodatni komentar:

### 2.2.2 Investicije se biraju u otvorenom postupku na temelju ekonomskog, socio-kulturalnog i ekološkog utjecaja

2 (14)	2	Postoji politika za identifikaciju i odabir ekonomskih, ekoloških i socio-kulturalnih korisnih investicija i njihovo učinkovito provođenje.
		A: Postoji politika koja na ispravan način razmatra koristi na nacionalnoj i lokalnoj razini te se ona poštuje. Mehanizmi dijeljenja koristi postoje.
		B: Postoji politika koja razmatra koristi samo na nacionalnoj razini, ali se ona poštuje. Ne postoji dijeljenje koristi na lokalnoj razini.
		C: Postoji politika, ali se provode mnoge investicije koje nisu s njom u skladu i provode se unatoč nepovoljnim ishodima.
		D: Politika ne postoji.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Postoji politika (propisana zakonima) koja razmatra koristi na nacionalnoj razini i ona se poštuje. Svaka Institucija ima propisanu proceduru dodjeljivanja državnog zemljišta i kriterije koje treba ispuniti. Na razini strateških projekata postoji jasno propisana procedura i kriteriji koje treba ispuniti kako bi se projekt proglasio strateškim ali ne postoje opcije dijeljenja koristi na lokalnoj razini. Prijedlog ocjene mjerila je B.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka vrlo je visoka jer je propisana zakonskom regulativom.

Dodatni komentar:

### 2.2.3 Javne institucije za dodjelu zemljišta investitorima su jasno identificirane i redovito se nadziru

14	3	Javne institucije za dodjelu zemljišta privatnim investitorima su jasno identificirane; bez institucijskih i upravnih preklapanja.
		A: Institucije koje donose odluke su jasno identificirane i raspolažu potrebnim kapacitetima (uključujući i sredstva za provjere na terenu) te su snažno motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda uz smanjenje troškova dodjele.
		B: Institucije koje donose odluke su jasno identificirane i raspolažu potrebnim kapacitetima (uključujući i sredstva za provjere na terenu) te su snažno motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda, ali postupak može biti previše kompliciran za investitore.
		C: Institucije koje donose odluke su jasno identificirane, ali ne raspolažu potrebnim kapacitetima ili nisu motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda ili se njihove odluke ne provode uvijek.

D: Institucije nisu jasno identificirane.
---

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Institucije, Agencija za poljoprivredno zemljište i Državni ured za upravljanje državnom imovinom, koje donose odluke o raspolaganju državnim zemljištem su jasno identificirane i raspoložu potrebnim kapacitetima (uključujući i sredstva za provjere na terenu). Institucije imaju jasno propisane obuhvat svojih djelatnosti (raspolaganje državnim poljoprivrednim zemljištem, državnim poljoprivrednim zemljištem u građevinskom području, raspolaganje državnim građevinskim zemljištem). Institucije su snažno motivirane za osiguravanje društveno korisnih ishoda, ali postupak može biti previše kompliciran za investitore te može navesti investitore da odustanu od svojih investicija. Ocjena mjerila je B.

Pouzdanost podataka:

Vrlo visoka i propisana zakonom.

Dodatni komentar:

Potrebno je propisati jednostavnije procedure koje su zakonite, transparentne i učinkovite.

#### 2.2.4 Javna tijela nadležna za dodjelu zemljišta investitorima dijele informacije i koordiniraju se kako bi se smanjila i riješila preklapanja (i ispod zemljine površine)

14	4	Javne institucije uključene u dodjelu zemljišta privatnim investitorima dijele informacije o zemljištu te postoje učinkoviti mehanizmi koordinacije kako bi se na vrijeme prepoznala i riješila preklapanja u korištenju zemljišta (uključujući i ispod zemljine površine).
		A: Postoji politika za učinkovitu međuresornu koordinaciju koja osigurava da se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu dobro koordiniraju između pojedinih sektora te se ona učinkovito primjenjuje.
		B: Postoji učinkovita koordinacija za rješavanje preklapanja u namjeni zemljišta, iako ne postoji politika za učinkovitu međuresornu koordinaciju koja osigurava da se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu dobro koordiniraju između pojedinih sektora.
		C: Ne postoji politika, ali se neke odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu koordiniraju između pojedinih sektora.
		D: Ne postoji politika te se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu ne koordiniraju između pojedinih sektora.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Postoji učinkovita koordinacija između dvije Institucije (Agencije za poljoprivredno zemljište i Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom) za rješavanje preklapanja u namjeni zemljišta i načinu raspolaganja državnim zemljištem. Dio nadležnosti propisan je zakonom a dosadašnji dio preklapanja djelatnosti riješen je međusobnim dogovorom dvije Institucije. Postoji koordinacija između Agencije za investicije i konkurentnost (AIK) i ostale dvije Institucije s obzirom da AIK ne donosi odluke i rješenja o raspolaganju državnim zemljištem ali investitor može prijaviti strateški projekt na državnim zemljištu pa je koordinacija prijeko potrebna. Iako ne postoji propisana politika za učinkovitu međuresornu koordinaciju koja

osigurava da se odluke o namjeni zemljišta i pravima na zemljištu dobro koordiniraju između nadležnih Institucija ona se stvarno odrađuje između nadležnih Institucija. Predložena ocjena mjerila je B.

Pouzdanost podataka:

Vrlo visoka jer su nadležnosti propisane zakonskom regulativom.

Dodatni komentar:

### 2.2.5 Poštivanje ugovorne obaveze se redovito prati i prema potrebi poduzimaju korektivne radnje.

14	5	Poštivanje dogovorenog poslovnog plana se redovito i učinkovito prati i prema potrebi poduzimaju korektivne radnje.
		A: Postoji redovito praćenje poštivanja i rezultati su javno dostupni, a sve uočene nepravilnosti pokreću učinkovite korektivne radnje.
		B: Postoji redovito praćenje poštivanja i rezultati su javno dostupni, ali korektivne radnje se pokreću samo u nekim slučajevima.
		C: Praćenje poštivanja je ograničeno ili je samo dio rezultata javno dostupan.
		D: Ne postoji praćenje ili se rezultati ne objavljuju javno.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Praćenje poštivanja dogovorenog poslovnog plana je ograničeno, trenutno samo prema prijavi ako se zemljište ne koristi ili je dano u podzakup. Poljoprivredna inspekcija Ministarstva poljoprivrede po prijavi kontrolira korištenje poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države, provođenje Gospodarskog programa koji je sastavni dio ugovora o zakupu i kontrolira neovlašteni ulazak u posjed poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države i prema potrebi se poduzimaju korektivne radnje. Samo dio rezultata praćenja javno je dostupan. Predložena ocjena mjerila je C.

Pouzdanost podataka:

Dodatni komentar:

### 2.2.6 Mjere zaštite učinkovito smanjuju rizik od negativnih učinaka velikih zemljišnih investicija.

14	6	Mjere zaštite (socio-ekonomske, kulturalne i ekološke) se utvrđuju i primjenjuju kako bi se spriječilo kršenje ili nestajanje postojećih pravnih interesa tijekom investicija u velika zemljišta.
		A: Stvarna primjena i objavljivanje mjera zaštite (ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo itd.) su u skladu s globalnom najboljom praksom i uglavnom se primjenjuju.
		B: Stvarna primjena mjera zaštite (ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo itd.) je u skladu s globalnom najboljom praksom, ali su informacije o tome samo djelomično objavljene.
		C: Mjere zaštite (ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo itd.) su djelomično u skladu s globalnom najboljom praksom.
		D: Mjere zaštite ne postoje ili se primjenjuju samo ad hoc.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Ocjena utjecaja na okoliš, ocjena utjecaja na društvo i sl. ne provode se u slučajevima raspolaganja državnim zemljištem jer nisu propisane zakonom. U situacijama kada je javno zemljište u vlasništvu jedinice lokalne samouprave ili je prijavljeno za stratešku investiciju a ima direktan utjecaj na lokalnu zajednicu provode se mjere zaštite i djelomično su u skladu s globalnom najboljom praksom. Prijedlog ocjene mjerila je C.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka visoka jer je propisana zakonom.

Dodatni komentar:

### 2.2.7 Prostor za preseljenja je očito ograničen, ali postoje načini kako time vladati u skladu s najboljom praksom.

14	7	Slučajevi u kojima je potrebno iseljavanje i rehabilitacija su jasno ograničeni i njihova se provedba odvija u skladu s uniformnim i transparentnim postupcima.
		A: Postoji stvarna primjena politike iseljavanja i rehabilitacije koja je u skladu s globalnom najboljom praksom.
		B: Primjena politike iseljavanja je djelomično u skladu s globalnom najboljom praksom te se u većini slučajeva primjenjuje.
		C: Politika iseljavanja postoji, ali se primjenjuje samo u dijelu slučajeva.
		D: Politika iseljavanja ne postoji; ako dođe do potrebe za iseljavanjem onda je ono ad hoc.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Politika iseljavanja ne postoji niti je do sada za takve politike u Republici Hrvatskoj bilo potrebe jer investicija takvog obuhvata nije bilo. Prijedlog ocjene mjerila je D.

Pouzdanost podataka:

Dodatni komentar:

### 2.3 Pokazatelj 3 (15): Provedbena politika je učinkovita, dosljedna i transparentna

#### 2.3.1 Investitori pružaju dovoljno informacija koje omogućuju strogu ocjenu predloženih investicija.

15	1	Od investitora se traži dovoljna količina informacija koja omogućuje ocjenu predloženih investicija.
		A: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) zahtijevaju sve potrebne dokaze o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima za učinkovito prepoznavanje rizika u projektu, održivost te učinkovito praćenje napretka.
		B: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) zahtijevaju neke dokaze o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima, ali to je dostatno samo za prepoznavanje rizika u projektu prije nego on otpočne.

C: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) zahtijevaju neke dokaze o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima, ali to nije dostatno za učinkovito prepoznavanje rizika u projektu prije nego on otpočne.
D: Poslovni planovi investitora (materijali za prijavu) ne zadovoljavaju uvjete o tehničkoj održivosti, savjetovanju zajednice te dostupnim resursima.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Sukladno Zakonu o poljoprivrednom zemljištu i Zakonu o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske investitori su dužni po prijavi na postupke dodjele zemljišta priložiti traženu dokumentaciju. Dokumentacija u nekim postupcima sadrži gospodarske planove (poslovne planove investitora) i dokaze o ispunjavanju uvjeta o tehničkoj održivosti. Navedena dokumentacija nije dostatna za učinkovito prepoznavanje rizika u projektu dok on ne započne. U slučajevima ne pridržavanja priloženog gospodarskog plana postoji ugovorna obveza o raskidu ugovora o zakupu. Prijedlog ocjene mjerila je C.

Pouzdanost podataka:

Propisana Zakonskim i podzakonskim aktima.

Dodatni komentar:

### 2.3.2 Prihvaćanje investicijskih planova provodi se u jasnom postupku s razumnim rokovima

15	2	Postoji jasno određen postupak za prihvaćanje investicijskih planova za što je predviđen razuman rok kojeg se pridržava.
		A: Svi dokumenti vezani uz prijavu za investicije su pregledani prema jedinstvenim kriterijima, a odgovor se dobije u roku od 3 mjeseca od dana podnošenja prijave.
		B: Svi dokumenti vezani uz prijavu za investicije su pregledani prema jedinstvenim kriterijima, a odgovor se dobije u roku od 6 mjeseca od dana podnošenja prijave.
		C: Postupak pregleda dokumenta vezanih uz prijavu za investicije nije jedinstven i promjenjiv je tijekom vremena, a investitori dobiju odgovor u roku od 9 mjeseci od dana podnošenja prijave.
		D: Postupak pregleda dokumenta vezanih uz prijavu za investicije nije jedinstven i promjenjiv je tijekom vremena, a u većini slučajeva investitori dobiju odgovor nakon više od 9 mjeseci od dana podnošenja prijave.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Svi dokumenti vezani uz prijavu na dodjelu za raspolaganje državnim zemljištem pregledani su prema jedinstvenim kriterijima koji su propisani zakonskim i podzakonskim aktima. Odgovor o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dobije se u roku od 6 mjeseca od dana podnošenja prijave i njega se institucije pridržavaju.

Postupak odobravanja strateškog projekta duži je od 6 mjeseci od dana prijave strateškog projekta do dana donošenja odluke Vlade Republike Hrvatske da je projekt od strateške važnosti za Republiku Hrvatsku. Prijedlog ocjene mjerila je B.



Pouzdanost podataka:

Propisana zakonom.

Dodatni komentar:

### 2.3.3 Nositelji prava i investitori slobodno i direktno pregovaraju s potpunim pristupom relevantnim informacijama.

15	3	Nositelji prava i investitori slobodno, direktno i transparentno pregovaraju s potpunim pristupom relevantnim informacijama.
		A: Oni koji uživaju prava na zemljištu koje je pogodno za ulaganja imaju motivaciju i mogućnost za dobivanje točnih informacija o opsegu svojih prava (i najučinkovitijem načinu njihovog iskorištavanja) i stvarnom potencijalu svojih resursa.
		B: Oni koji uživaju prava na zemljištu koje je pogodno za ulaganja imaju jasno definirana prava i motivaciju za pregovaranje, ali mogućnosti za dobivanje relevantnih informacija i pomoći po razumnoj cijeni su ograničene.
		C: Oni koji uživaju prava na zemljištu koje je pogodno za ulaganja imaju motivaciju za pregovaranje, ali su njihova prava nejasna ili mogućnosti za dobivanje relevantnih informacija ili pomoći ne postoje.
		D: Postojeći korisnici imaju ograničena ili nikakva prava.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Nositelji prava na javnom zemljištu imaju propisane zakonske procedure i pravila ponašanja u postupcima raspolaganja tim zemljištem. Zemljišta koja su pogodna za ulaganja investitora moguće je dodijeliti investitorima samo sukladno tim procedurama. Mogućnosti za dobivanje relevantnih informacija o projektima i pomoći po razumnoj cijeni su ograničene. Prijedlog ocjene mjerila je B.

Pouzdanost podataka:

Dodatni komentar:

### 2.3.4 Ugovorne odredbe vezane za dijeljenje dobiti su javno objavljene

15	4	Ugovorne odredbe su javno dostupne te uključuju mehanizme za dijeljenje koristi s nositeljima prava.
		A: Načini za dijeljenje koristi su redovito uključeni u odgovarajuće ugovorne sporazume te su javno objavljeni. Postojeći nositelji prava se priznaju.
		B: Načini za dijeljenje koristi su redovito uključeni u odgovarajuće ugovorne sporazume, ali su djelomično javno objavljeni.
		C: Načini za dijeljenje koristi su uključeni u značajan udio relevantnih ugovornih sporazuma i uključene stranke su toga svjesne te znaju kako ih provesti iako su samo djelomično javno objavljeni.
		D: Većina ugovornih sporazuma ne uključuje informacije o dijeljenju koristi.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:



Ugovorne odredbe nisu javno dostupne iako se radi o zemljištu koje je u državnom vlasništvu. Većina ugovornih sporazuma ne uključuje informacije o dijeljenju koristi s nositeljima prava. Prijedlog ocjene mjerila je D.

Pouzdanost podataka:

Dodatni komentar:

Potrebno je uspostaviti centralnu evidenciju svi ugovora na državnom zemljištu koja će biti javno dostupna.

## 2.4 Pokazatelj 4 (16 ): Ugovori koji uključuju javno zemljište jesu javni i dostupni

### 2.4.1 Informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija jesu javno dostupne.

Dodjela velikih zemljišta može izazvati sukobe. Ne može biti pravednog i nepristranog rješavanja tih sukoba ako ne postoje dostupne i priznate institucije, posebno na lokalnoj razini, s jasno definiranim ovlastima te mogućnosti donošenja rješenja žalbi.

16	1	Točne i lako dostupne informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija jesu javno dostupne kako bi se smanjila preklapanja i olakšale dodjele.
		A: Sveobuhvatne i sređene informacije o prostornom obuhvatu, trajanju i strankama uključenim u koncesije/zakup jesu javno dostupne.
		B: Prostorne i vremenske informacije su dostupne nadležnim državnim institucijama koje ih na zahtjev, redovito stavljaju na raspolaganje zainteresiranim privatnim strankama.
		C: Prostorne i vremenske informacije su dostupne nadležnim državnim institucijama, ali ih one ne stavljaju na raspolaganje privatnim strankama na redovitoj bazi.
		D: Sveobuhvatne i sređene informacije o prostornom obuhvatu i trajanju koncesija/zakupa nisu dostupne državi ili se različita tijela oslanjaju na druge izvore informacija.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija trenutno nisu javno dostupne svakom građaninu kako bi se mogla utvrditi sveukupna iskorištenost državnog zemljišta i mogućnosti za planiranje daljnjih investicija. Podaci su trenutno dostupni nadležnim državnim institucijama na njihov zahtjev ali ih one ne stavljaju na raspolaganje privatnim strankama na redovitoj bazi već samo informativno i po potrebi. Informacije o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija su trenutno dostupne i strankama na njihov zahtjev sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13). Trenutno se nigdje ne može javno dobiti informacija koliko državnog zemljišta ima slobodno za raspolaganje u pojedinoj jedinici lokalne/regionalne samouprave, koje površine i za koje namjene. Registar državne imovine koji je javno dostupan omogućuje pregled državne imovine prema pošiljatelju koji je podatak posla, vrsti nekretnine i vlasništva te prema županiji. Investitor može dobiti informaciju od jedinice lokalne samouprave za zemljište na

tom području na njegov zahtjev ako jedinica lokalne samouprave ima ustrojenu evidenciju o raspolaganju državnim zemljištem. Predložena ocjena mjerila je C.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka je niska jer podaci nisu javno dostupni.

Dodatni komentar:

Potrebno je ustrojiti centralnu evidenciju prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija koja sadrži alfanumeričke, grafičke i prostorne podatke o državnom zemljištu i raspolaganju na tom zemljištu.

#### 2.4.2 Poštivanje jamstava koncesionara se prati te se učinkovito i dosljedno provodi.

16	2	Poštivanje jamstava koncesionara se prati te se učinkovito i dosljedno provodi.
		A: Neovisno praćenje poštivanja jamstava od strane investitora i od strane države je redovito i postoje mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja u slučaju pojavljivanja problema.
		B: Neovisno praćenje poštivanja jamstava od strane investitora i od strane države se provode samo u nekim slučajevima, ali postoje mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja u slučaju pojavljivanja problema
		C: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja jamstava investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja su teško dostupni za uključene zajednice.
		D: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja jamstava investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja gotovo da ne postoje.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Poštivanje jamstava koncesionara na državnom poljoprivrednom zemljištu se nedovoljno prati, provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja jamstava investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito postizanje poštivanja su teško dostupni za uključene zajednice. Evidencija naplate svih vrsta raspolaganja trenutno je u nadležnosti jedinica lokalne samouprave i nije moguće dobiti cjelovitu informaciju o stanju naplate po ugovorima o zakupu ili prodaji državnog zemljišta. Registar koncesija koji je ustrojen od strane Ministarstva financija omogućava pregled svih koncesijskih uplata ali ne obavještava davatelja koncesije ako nije izvršena uplata koncesije koju je dužan uplatiti nositelj koncesije. Ne postoji centralna evidencija svih ugovora o raspolaganju na području cijele Republike Hrvatske ali je ona trenutno u nastajanju. Od Financijske agencije postoji mogućnost mjesečnih izvještaja o prihodima koji su uplaćeni u državni proračun od svih vrsta raspolaganja na državnom poljoprivrednom zemljištu ali je nepoznanica koliki mjesečni/godišnji prihod treba zaista biti. Mehanizmi za postizanje poštivanja propisani su Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i propisuju raskide ugovora ako se zakupnina ne plaća sukladno propisanim zakonskim rokovima ali ti mehanizmi nisu bili do sada dovoljno iskorišteni. Kod državnog zemljišta koje je u nadležnosti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom naplata naknade za prodaju je u roku 30 dana.

Ocjena mjerila je C.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka je niska jer nisu centralno objedinjeni i Republika Hrvatska je još uvijek na razini procjene što se tiče podataka o raspolaganju državnom imovinom bila ona u nadležnosti Agencije za poljoprivredno zemljište ili Državnog ureda za raspolaganje državnom imovinom.

Dodatni komentar:

Potrebno je ustrojiti centralnu evidenciju ugovora i naplate ugovora o raspolaganju državnim zemljištem kako bi se znalo na razini države s kojim resursima se raspolaze i koji su ekonomski učinci raspolaganja.

### 2.4.3 Načini za rješavanje nepoštivanja postoje i pružaju mogućnost donošenja pravovremenih i pravednih odluka.

16	3	Načini na koji nositelji prava mogu iznijeti pritužbe ako investitori ne poštuju ugovorne obaveze i odluke su pravovremeni i pravedni.
		A: Neovisno praćenje poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora i od strane države je redovito i postoje mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude u slučaju pojavljivanja problema.
		B: Neovisno praćenje poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora i od strane države se provode samo u nekim slučajevima, ali postoje mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude u slučaju pojavljivanja problema.
		C: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude su teško dostupni za uključene zajednice, ali su dostupni za investitore.
		D: Provodi se malo neovisnih praćenja poštivanja ugovornih odredbi od strane investitora, a mehanizmi za brzo i učinkovito donošenje presude gotovo da ne postoje.

Analiza mjerila i predložena ocjena mjerila:

Zakon o poljoprivrednom zemljištu propisuje da se ugovor o zakupu raskida ako zakupljeno poljoprivredno zemljište prestane biti poljoprivredno zbog promjene namjene ili ako se zemljište koristi suprotno odredbama ugovora ili ovoga Zakona. Ugovor o zakupu raskida se ako zakupnik:

- a) ne plati zakupninu do kraja rujna tekuće godine, osim u slučaju više sile, ili drugih nepredviđenih okolnosti koje nisu krivnja zakupnika,
- b) ne koristi poljoprivredno zemljište u vlasništvu države kao dobar gospodar,
- c) ne ostvaruje ciljeve Gospodarskog programa koji čini sastavni dio ugovora o zakupu, dvije godine uzastopno od dana sklapanja ugovora, osim u slučaju više sile,
- d) obrađuje poljoprivredno zemljište suprotno odredbama sklopljenog ugovora,
- e) daje zakupljeno zemljište u podzakup,
- f) bez odobrenja zakupodavca izvrši investicijske radove na poljoprivrednom zemljištu koji prelaze granice uobičajenoga gospodarenja ili promijeni način korištenja poljoprivrednog zemljišta,
- g) obavlja aktivnosti suprotno propisima o zaštiti prirode ili radnje koje imaju negativan utjecaj na bogatstvo ili stanje prirodnog područja te ako na bilo koji način ugrožava opstanak prirodnih vrijednosti.

Praćenje poštivanja ugovornih odredbi nije kontinuirano već se provodi samo u nekim slučajevima, npr. Ako se zaprimi terenska prijava da se zemljište daje u podzakup ili da se koristi suprotno odredbama sklopljenog ugovora. Postoje zakonski mehanizmi za brzo i

učinkovito donošenje presude (poljoprivredna inspekcija Ministarstva poljoprivrede i raskid ugovora) ali nisu bili dovoljno iskorišteni do sada.

Ocjena mjerila je B.

Pouzdanost podataka:

Pouzdanost podataka je niska jer ne postoji centralna evidencija svih ugovora niti sustavna kontrola tih ugovora.

Dodatni komentar:

Kada bude uspostavljena centralna evidencija ugovora i naplate ugovora potrebno je djelatnost ispunjavanja ugovornih obveza prenijeti na Agenciju za poljoprivredno zemljište.

## 2.5 Završni komentar o modulu

Modul *Dodjela velikih zemljišta investitorima* analiziran je kroz 4 mjerila:

- LGI 1: Davanje javnog zemljišta u privatno korištenje je jasan, konkurentan proces s ostvarenim naplatama
- LGI 2: Privatna investicijska strategija
- LGI 3: Provedbena politika je učinkovita, dosljedna i transparentna
- LGI 4: Ugovori koji uključuju javno zemljište jesu javni i dostupni

Kroz navedena mjerila bilo je potrebno procijeniti kontekst u kojem se investicije ili prijedlozi za investicije na javnom zemljištu odvijaju. Isključivi fokus bio je na postupku koji se koristi za dodjelu velikih površina javnog zemljišta privatnim investitorima. S obzirom na ocjene koje su predložene nameće se nekoliko komentara:

- Jasno su definirane Institucije koje sudjeluju u postupku dodjele javnih zemljišta investitorima i postoji međusobna koordinacija Institucija
- Postoje zakonski i podzakonski akti koji reguliraju ovo područje
- Postoje propisane procedure za dodjelu zemljišta ali iste trebaju biti jednostavnije ali i dalje transparentne i učinkovite
- Ne postoji sustavno praćenje naplate ili izvršavanje drugih obveza iz ugovornog odnosa
- Ne postoje javno dostupni podaci o prostornom obuhvatu i trajanju odobrenih koncesija
- Načini za rješavanje nepoštivanja ugovornih obveza postoje i pružaju mogućnost donošenja pravovremenih i pravednih odluka ali se nedovoljno koriste

Iako je davanje javnog zemljišta u privatno korištenje definiran, konkurentan proces s ostvarenim naplatama i stvoreni su zakonski temelji za strateške investicije one su ipak u zadnjih nekoliko godina izostale. Pretpostavka je da je postupak odobravanja strateških projekata ipak kompliciran postupak u kojem sudjeluje puno institucija i službenih osoba. Problem koji je u pozadini izostanka investicija je neažurno stanje katastra i zemljišnih knjiga kao i nesređeni imovinsko-pravni poslovi na velikom postotku javnog zemljišta. Nužna je bolja komunikacija i učestala koordinacija rada institucija koje sudjeluju u ovom postupku kako investitori ne bi bili krivo informirani o postupcima koji se provode.

Raspolaganje državnim zemljištem transparentan je postupak kojeg je još potrebno informatizirati te digitalizirati podatke. Potrebno je uvesti strogu kontrolu korištenja tog zemljišta i evidenciju naplate ugovornih obveza. Svi podaci moraju biti javno dostupni.

## Literatura

### 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)

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)

ZURIRH - Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/2013)

ZSIPRH - ACT ON STRATEGIC INVESTMENT PROJECTS OF THE REPUBLIC OF CROATIA (Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske= (NN 133/13, 152/14) (ZSIPRH)

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

ZUIPOSIIG - Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (NN 80/2011),

ZUPI - Zakon o unapređenju poduzetničke infrastrukture (NN 93/2013 i 41/2014),

Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 127/2013)

Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 10/14)

Uredba o obrascu i načinu vrednovanja Gospodarskog programa korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 66/13)

Pravilnik o izmjenama Pravilnika o dokumentaciji potrebnoj za raspisivanje javnog poziva za zakup, zakup za ribnjake i zamjenu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 45/14)

Pravilnik o početnoj zakupnini poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske za zakup i zakup za ribnjake te naknadi za vodu za ribnjake (NN 107/13)

Pravilnik o postupku javnog nadmetanja za utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja na javnom pozivu za dodjelu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup i zakup za ribnjake (**NN 120/13**)

Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13)

Pravilnik o načinu vođenja registra zajedničkih pašnjaka u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 18/14)

Pravilnik o načinu vođenja evidencije o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta, (NN 149/13)

Ispravak Pravilnika o načinu vođenja evidencije o promjeni namjene poljoprivrednog zemljišta, NN 14/14

**Web mjesta:**

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

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

Agencija za poljoprivredno zemljište <http://www.zemljiste.mps.hr>

Državni ured za upravljanje državnom imovinom: <http://www.duudi.hr>

Agencija za investicije i konkurentnost: <http://www.aik.hr>