



---

HRVATSKE VODE

---

PLAN UPRAVLJANJA IMOVINOM U  
2023. GODINI

## 1. UVOD

Hrvatske vode izrađuju Godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom sukladno članku 15. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18), kojim je utvrđena obveza propisivanja preglednih pravila i kriterija upravljanja državnom imovinom tijelima koja upravljaju državnom imovinom radi osiguranja načela javnosti upravljanja državnom imovinom.

Plan upravljanja određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom Hrvatskih voda, te sadržava godišnji plan upravljanja pojedinim oblicima imovine Hrvatskih voda.

Tri su ključna i međusobno povezana dokumenta upravljanja i raspolaganja imovinom. Strategija upravljanja imovinom, Plan upravljanja imovinom i Izvješće o provedbi Plana upravljanja imovinom. Osim diferenciranosti po ročnosti, glavne su poveznice navedenih dokumenata transparentnost u prikazivanju podataka, kontinuitet praćenja i analiza ostvarenih rezultata, što predstavlja značajni iskorak u odnosu na dosadašnju praksu.

Strategijom upravljanja imovinom Hrvatskih voda za razdoblje 2023.- 2029., koja je u postupku donošenja, određeni su srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja imovinom. Godišnjim planom upravljanja imovinom Hrvatskih voda, određeni su kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja te su operacionalizirane provedbene mjere, a sve u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom.

Plan upravljanja imovinom Hrvatskih voda usklađen je sa Strategijom upravljanja te sadržava detaljnu analizu stanja i razrađene planirane aktivnosti u upravljanju pojedinim oblicima imovine Hrvatskih voda.

Tijekom predstojećih godina, a osobito nakon donošenja Strategije upravljanja imovinom Hrvatskih voda za razdoblje 2023. do 2029., koja je u postupku izrade, struktura ovog Plana će se usavršavati, posebno u vidu modela planiranja koji bi bio primjenjiv na metode usporedbe i mjerljivosti rezultata ostvarivanja provedbe Plana. Nedostaci će se svakako pokušati maksimalno ukloniti razvijanjem unificirane metode izvještavanja provedbe Plana.

Hrvatske vode raspolažu s više oblika nekretnina:

1. nekretnine koje su u vlasništvu Republike Hrvatske a Hrvatske vode su upravitelj u ime i za račun Republike Hrvatske - javno vodno dobro
2. nekretnine koje su vlasništvu Hrvatskih voda kao pravne osobe.

Nekretnine pod upravljanjem Hrvatskih voda su kapital kojim se mora odgovorno upravljati i koji treba staviti u funkciju jer su važan resurs gospodarskog razvoja. Svaka odluka o upravljanju nekretninama mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

## **2. SREDSTVA ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM**

Sredstva za upravljanje imovinom Hrvatskih voda u 2023. godinu osigurana su Planom upravljanja vodama za 2023. godinu [Plan 2023-usvojen 30.12.2023.-1.pdf \(voda.hr\)](#) koji se temelji na Financijskom planu Hrvatskih voda za 2023. godinu („Narodne novine“ broj 14/22, 63/23 i 129/23).

## **3. GODIŠNJI PLAN RASPOLAGANJA ZEMLJIŠTEM U STATUSU JAVNOG VODNOG DOBRA**

Javnim vodnim dobrom sukladno članku 16. i 18. Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 66/19 , 84/21 i 47/23) upravljaju Hrvatske vode.

Odlukom o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru (»Narodne novine«, broj 89/10, 88/11) određuje se visina naknade za pravo najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru radi ostvarenja gospodarskih, odnosno osobnih potreba pravnih i fizičkih osoba.

U 2023. godini nastavlja se s aktivnostima upravljanja i raspolaganja zemljištem u statusu javnog vodnog dobra što podrazumijeva stavljanje tog zemljišta u funkciju: osnivanjem prava građenja ili služnosti, davanjem u zakup i drugim Zakonom o vodama propisanim oblicima raspolaganja.

Postupci davanja prava zakupa i najma prava služnosti i građenja provode se temeljem Zakona o vodama, Odluke o visini naknade najma, zakupa, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru, Odluke o objavi natječaja, Uvjeta za davanje prava najma, služnosti i građenja na javnom vodnom dobru.

Postupci će se provesti primjenom slijedeće procedure:

- uvjeti javnog natječaja za davanje u zakup javnog vodnog dobra objavljuju se na web stranici Hrvatskih voda,
- po isteku natječaja otvaraju se ponude i sastavlja se zapisnik o otvaranju ponuda,
- donosi se odluka o najpovoljnijem ponuditelju,
- primjerak Odluke dostavlja se nadležnom ministarstvu,
- ugovore o najmu, zakupu, služnosti i pravu građenja na javnom vodnom dobru sklapaju Hrvatske vode, u ime Republike Hrvatske,
- primjerak ugovora dostavlja se Ministarstvu.

#### 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI IMOVINE

Procjena vrijednosti nekretnina u Republici Hrvatskoj regulirana je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15) koji je donesen 03. srpnja 2015. godine, a na snazi je od 25. srpnja 2015. godine. Zakon se isključivo bavi tržišnom vrijednosti nekretnina koja se procjenjuje pomoću tri metode i sedam postupaka, a propisan je i način na koji se prikupljaju podaci koje procjenitelji dobiju primjenjujući propisanu metodologiju, te potom evaluiraju i dalje koriste.

Zakonski propisi, akti i dokumenti kojima je uređeno provođenje postupaka procjene imovine su sljedeći:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 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),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (»Narodne novine«, broj 68/20),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 105/15),
- Uputa o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske – Ministarstvo financija.

Uputom Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske za potrebe evidentiranja podataka u poslovnim knjigama i iskazivanja u bilanci, dana je mogućnost unutarnje procjene do sada neevidentirane imovine.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine, a dužni su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Uputom su propisani načini procjene do sada neevidentirane imovine, a to su:

1. INTERNOM PROCJENOM - po radnom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
2. PO OVLAŠTENOM PROCJENITELJU - u iznimnim slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.
3. U IZNOSU POJEDINAČNE VRIJEDNOSTI OD JEDNE KUNE (1 KN) - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije

opravdano, niti moguće procjenjivati. Radi se isključivo o specifičnim vrstama imovine koja spada u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i sl.

S tim u vezi, u svrhu stručne analize i evaluacije podataka te davanja stručnih prijedloga i mišljenja o vrijednosti procjene do sada neevidentirane imovine u vlasništvu Hrvatskih voda u Hrvatskim vodama kontinuirano se utvrđuje financijsku vrijednost imovine za potrebe registra i sustava za upravljanje imovinom Hrvatskih voda, njenih sastavnih dijelova metodologijom tržišnog vrednovanja prema pojavnim obilježjima sličnoj imovini (usporedna imovina) te internom procjenom.

## **5. RJEŠAVANJE IMOVINSKO PRAVNIH ODNOSA**

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti. Sređivanje zemljišnoknjižnog stanja će se nastaviti i u 2023.godini.

Ovim Planom definiraju se sljedeće aktivnosti vezane za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa:

- rješavanje imovinsko pravnih odnosa i postepeno provođenje upisa prava vlasništva na neuknjiženim nekretninama i njihovo evidentiranje u poslovne knjige
- učestalo i žurno rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama potrebnim radi realizacije investicijskih projekata ili gradnje građevinskih objekata

## **6. VOĐENJE REGISTRA IMOVINE**

Jedna od pretpostavki učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom je uspostava Registra imovine koji će se stalno ažurirati i kojim će se ostvariti internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju imovinom.

Registar imovine Hrvatskih voda kompleksan je i predstavlja sveobuhvatnu i cjelovitu, metodološki standardiziranu i kontinuirano ažuriranu evidenciju imovine Hrvatskih voda.

Kako i nadalje dolazi do pojave novih jedinica imovine koje se trebaju uvrstiti u Registar i uskladiti s postojećim bazama podataka ovim Planom definiraju se sljedeće aktivnosti vezane za vođenje evidencije imovine:

- redovito vođenje i ažuriranje Registra imovine kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju imovine,
- usklađenje podataka iz Registra imovine sa Zakonom o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj, 112/18) i provedbenim propisima donesenim temeljem istog za potrebe uspostave istovjetnih elemenata koji se unose u Središnji registar državne imovine,

- uspostava organizacijske strukture s formalnom raspodjelom zadaća, ovlasti i odgovornosti kojom se osigurava primjerena komunikacija sa Središnjim registrom državne imovine kada se za isto steknu zakonski preduvjeti,
- imenovanje odgovorne osobe za elektronički unos i ažuriranje podataka te dostavu podataka Središnjem državnom uredu za razvoj digitalnog društva kada se za isto steknu zakonski preduvjeti.

## **7. UPRAVLJANJE ODNOSNO TEKUĆE I INVESTICIJSKO ODRŽAVANJE OBJEKATA**

U Planu upravljanja vodama za 2023. godinu osigurana su sredstva za plaćanje režijskih troškova za sve poslovne prostore.

Isto tako osigurana su sredstva za tekuće održavanje koje će se provesti nakon pregleda svih objekata te utvrđivanja stanja.

## **8. SAVJETOVANJE SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU I PRAVO NA PRISTUP INFORMACIJAMA KOJA SE TIČU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

Zakonski propisi kojima je uređeno postupanje vezano uz savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama su:

1. Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18)
2. Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ broj 25/13. i 85/15).

U 2023. godine planira se na nastavak ažuriranja podataka u registru imovine Hrvatskih voda.

## **9. ZAKLJUČAK**

Obveza Hrvatskih voda je pratiti pravne propise i donositi odgovarajuće opće akte i pravilnike, a radi učinkovitog, jednoobraznog i transparentnog raspolaganja i upravljanja svojom imovinom.

Hrvatske vode ustrojem Registra imovine, dovršetkom izrade Strategije upravljanja imovinom za razdoblje 2023. do 2029. godine te ovim Planom upravljanja imovinom imaju dobre pretpostavke za racionalno upravljanje i podlogu za donošenje odluka koje će unaprijediti procese upravljanja imovinom.

Potpuni popis imovine je potreban za djelotvorno upravljanje imovinom kroz bolje i intenzivnije korištenje imovine, smanjenje troškova u vezi s imovinom i povećanje prihoda.

Hrvatske vode i nadalje teže uspostavi još boljeg sustava gospodarenja imovinom, a kako bi se ista očuvala za buduće generacije.