

# Aktualnosti na tržištu nekretnina u Hrvatskoj

KVARTALNI  
BILTEN  
BROJ 6  
09/2013

- Standard stanovanja u Hrvatskoj
- Nasljeđivanje nekretnina: stjecanje prava, ali i obveza
- O čemu je bilo riječi na tržištu u proteklom tromjesečju



Dobro došli  
**Zane**  
UniCredit Group

VEĆINA STAMBENOG FONDA U PRIVATNOM JE VLASNIŠTVU GRAĐANA



## Standard stanovanja u Republici Hrvatskoj

Još je uvijek bitno biti vlasnik nekretnine

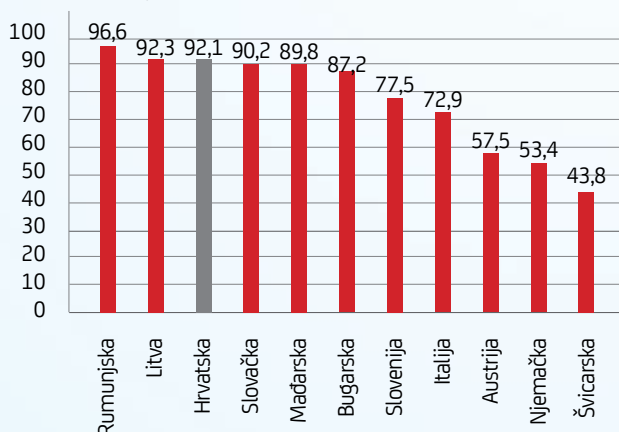
Standard stanovanja kao važna komponenta životnog standarda podrazumijeva fizičke pokazatelje stambenog fonda (stambeni status i vlasništvo, površinu, sobnost, starost, komunalnu opremljenost), a sve to u odnosu na demografske pokazatelje.

Stambena kvaliteta širi je pojam koji uz različite pokazatelje (analizu postojećih stambenih prilika, budući koncept/planiranje, proizvodnju, raspodjelu i upotrebu stambene sredine, stambene troškove,



## NEKRETNINE U VLASNIŠTVU STANOVNIŠTVA POJEDINIH ZEMALJA EU

(% stanovništva)



Izvor: Eurostat, 2013.



cijene stanova, subvencije, infrastrukturu, okoliš i slično) iskazuje i standard stanovanja.

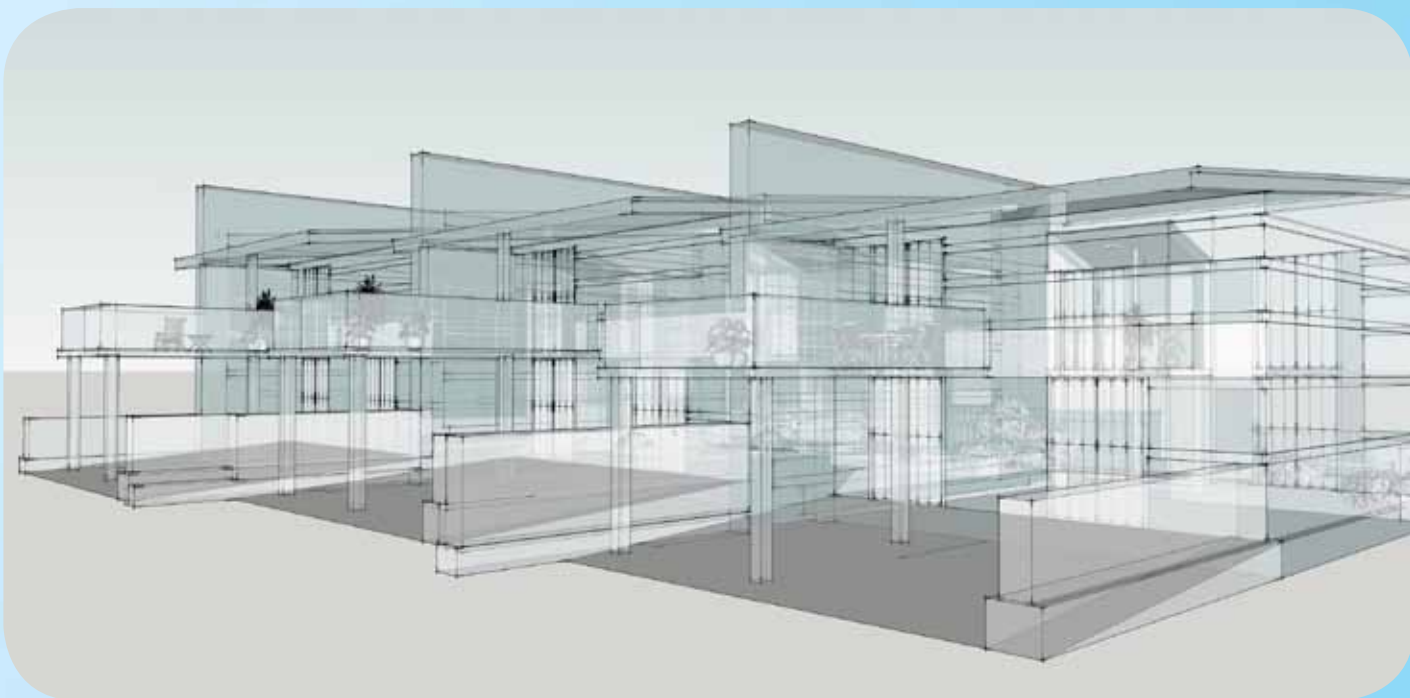
Stambeni fond (odnosno njegova struktura, način upotrebe i prosječne površine stanova) temeljni je pokazatelj standarda stanovanja.

Vlastiti stan ili kuću u Hrvatskoj ima 92 posto građana, što nas svrstava na vrlo visoku, treću poziciju među državama članicama Europske unije (EU); tako velik udio

vlasništva nad nekretninama specifičan je za manje razvijene i siromašnije članice EU, a razvijenije i bogatije članice, primjerice Njemačka, imaju znatno niži udio vlasništva nad nekretninama. Razlog tomu najčešće je u tradicionalnom stajalištu o tome da je ulaganje u nekretnine najsigurniji oblik ulaganja, odnosno štednje, budući da vrlo često drugi oblici ulaganja u tim zemljama nisu ni bili dostupni ili su bili visoko rizični. U razvijenijim zemljama članicama EU puno je razvijenije tržište kapitala u smislu alternativnih oblika ulaganja novca, a dodatno je na odnos prema vlasništvu, unatoč standardu, utjecala i duga tradicija izvrsno razvijenog i uređenog tržišta najma stanova. Prosječno gledano, u vlastitim nekretninama živi nešto više od 70 posto stanovnika Unije.

Prema istraživanju koje je Program Ujedinjenih naroda za razvoj (UNPD) proveo u Hrvatskoj 2006. godine (Kvaliteta života u Hrvatskoj – regionalne nejednakosti), analizirana je, među ostalim, i struktura stambenog vlasništva po županijama. Podaci pokazuju određene varijacije pa je primjerice najmanji broj vlasnika stanova ili kuća bez hipoteke u Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Karlovačkoj županiji, a najveći u Krapinsko-zagorskoj. U Primorsko-goranskoj županiji najveći je postotak kućanstava čiji članovi žive kao podstanari u socijalnim/gradskim stanovima, a Zagreb ima najrazvijenije tržište najma stanova (kao rezultat intenzivne imigracije, budući da Zagreb predstavlja najvažniji dio hrvatske ekonomije centar je obrazovanja u Hrvatskoj).





PROSJEČNA POVRŠINA STANA PO STANOVNIKU SVE JE VEĆA, A BROJ OSOBA PO STANU SVE MANJI

# Broj stanova za stalno stanovanje desetljećima je u kontinuiranom porastu

Premalo ulaganja u održavanje postojećega stambenog fonda

Stambeni fond u Republici Hrvatskoj stalno se povećava, i na razini zemlje, osobito u gradu Zagrebu; posebno je to obilježje razdoblja između dvaju posljednjih popisa stanovništva, kao rezultat pozitivne gospodarske klime i intenzivnih aktivnosti povezanih s građevinskim sektorom.

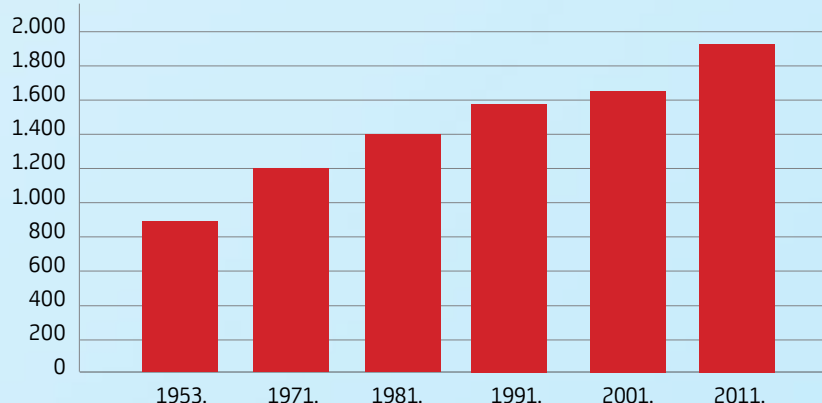
Od sredine prošlog stoljeća broj stanova za stalno stanovanje u Hrvatskoj u kontinuiranom je porastu, a proteklih 60 godina udvostručio se; u istom razdoblju prosječna površina po stanovniku povećala se gotovo triput (2001. iznosi 27,2 m<sup>2</sup>), ali se upola smanjio broj osoba po stanu (1953. 4,4 osobe, a prema podacima popisa 2011. prosjek je 2,23 osobe).

Ako ove podatke stavimo u korelaciju s aktualnim demografskim trendovima

(starenje stanovništva i pad nataliteta) te prognozama za buduća razdoblja, nužno je uzeti u obzir činjenicu da će na stambenom tržištu neminovno morati doći do korekcija u smislu planiranja novih projekata, ali i obnove

STANOVNI ZA STALNO STANOVANJE U REPUBLICI HRVATSKOJ

(000)



Izvor: DZS

i ulaganja u postojeći stambeni fond.

U Republici Hrvatskoj broj stanova za stalno stanovanje (1,923.522 stana) znatno premašuje broj kućanstava (1,535.635 kućanstava), a razlici velikim dijelom pridonosi stanje u Zagrebu, kao najvećem, gotovo jedinstvenom stambenom tržištu. No, to povećanje ipak se ne može potpuno povezati s porastom životnog standarda, s obzirom na to da dio stambenog fonda nije nastanjen (velik broj kupoprodaja ostvaren je zbog ulaganja dijela građana u stanove s ciljem očuvanja vrijednosti imovine).

U Republici Hrvatskoj broj stanova za stalno stanovanje (1,923.522 stana) znatno premašuje broj kućanstava (1,535.635 kućanstava).



Standard stanovanja razlikuje se i prema broju članova privatnih kućanstava. U Republici Hrvatskoj najveći je udio dvočlanih kućanstava: 25,6 %, ali gotovo je identičan udio samačkih, 24,6 %, slijede tročlana, 18,8 % i četveročlana, 17,3 %.

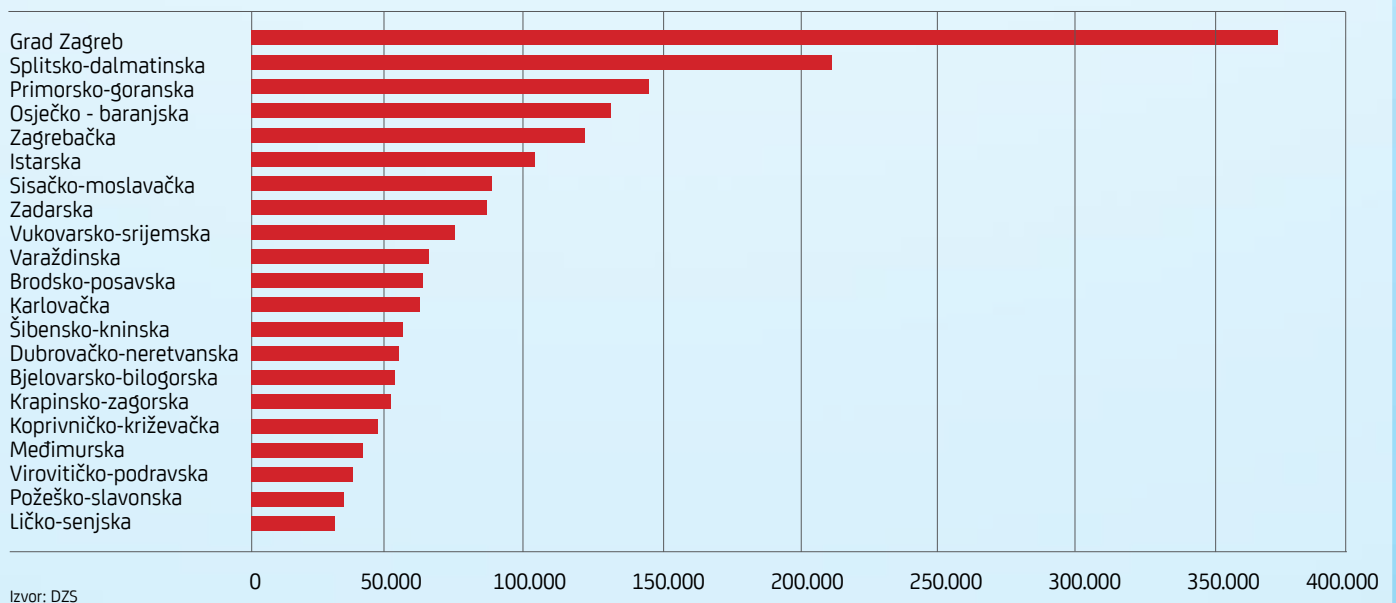
Evidentan je kontinuirani pad broja kućanstava s većim brojem članova, a sve je veći broj samačkih. Ovi rezultati potvrđuju spomenute demografske trendove i dodatni su indikator za pomnije planiranje budućih projekata stambenog prostora, posebno stambenog prostora namijenjenog socijalnom stanovanju. Očito je da će se u budućnosti povećati zanimanje i potrebe za manjim stanovima, ali moguće uz neke druge sadržaje koji su potrebni domaćinstvima sa samo jednom osobom, kao što su usluge dostave hrane, usluge čišćenja, usluge pranja rublja i slične.

S druge strane, građevinskim zamahom početkom 2000-ih godina i lako dostupnim modelom financiranja kupnje nekretnina velik je broj građana koji su riješili svoje stambeno pitanje pa je upitno koliko je novih stanova uopće više potrebno i je li možda bolje koncentrirati se na poboljšanje kvalitete i prilagodbu postojećega stambenog fonda.

Najveći broj hrvatskih građana stanuje u samostojećoj kući (71,7 %), po čemu smo vodeća članica Europske unije, a 21,8 % stanovnika živi u stanovima.

Uz prenaseljenost dijela stambenog fonda u Zagrebu i većim gradovima, poteškoće s kojima se suočavaju

## STANOVNI ZA STALNO STANOVANJE U REPUBLICI HRVATSKOJ PO ŽUPANIJAMA



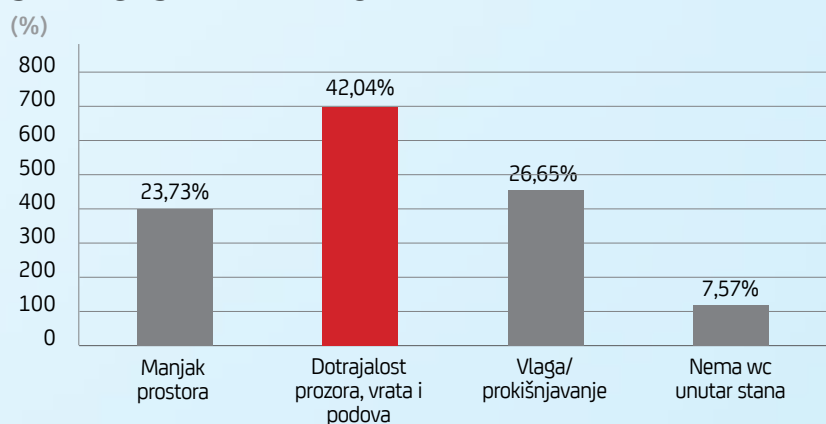
## PROSJEČNE VRIJEDNOSTI

Prosječna je veličina nastanjenih stanova u Republici Hrvatskoj 74,43 m<sup>2</sup>, prevladavaju dvosobni stanovi, koji zajedno s jednosobnima čine 45,56 % nastanjenog fonda. Za očekivati je da će po rezultatima Popisa 2011. taj pokazatelj biti i veći. Premda je znatan udio trosobnih (27,91 %) i četverosobnih stanova (18,95 %), najveći je problem hrvatskih kućanstava upravo manjak prostora (uključivo i nedovoljan broj soba).

Prosječan broj soba po članu kućanstva u Hrvatskoj iznosi 1,1, što je približno podacima iz dijela tranzicijskih zemalja članica EU, ali je ipak bitno niže od prosjeka starijih članica (oko dvije sobe po članu kućanstva). Broj osoba po stanu godinama bilježi silazne trendove, a posljednjih deset godina s prosječnih 2,74 pao je na 2,23 osobe.



## UDIO KUĆANSTAVA U RH KOJA SU IZJAVILA DA IMAJU SLJEDEĆE STAMBENE PROBLEME



Uz četiri promatrana stambena problema, zabrinjava neadekvatnost, zastarjelost i zapuštenost svih vrsta izolacija (toplinsku izolaciju kao problem ističe oko 30 % građana, podjednako i zvučnu; oko 25 % građana smatra da stanovi nemaju kvalitetne električne odnosno vodovodne instalacije, a loše krovne ima oko 23 % kućanstava).

Hrvatska u odnosu na ostale članice EU ima skromniji standard stanovanja (s

građani Hrvatske odnose se na standard gradnje i opremanja stambenih nekretnina.

Problem manjka stambenog prostora najčešće navode kućanstva Splitsko-dalmatinske, Bjelovarsko-bilogorske, Primorsko-goranske i Brodsko-posavske županije, a to je najmanji problem u Međimurskoj, Zagrebačkoj i Krapinsko-začorskoj županiji. Loša kvaliteta prozora i vrata nedostatak je najvećeg broja kućanstava u Republici Hrvatskoj, a ipak relativno mali broj kućanstava nema sanitarni čvor u kući ili stanu. S dva ili više od četiri navedena stambena problema suočen je najveći broj kućanstava u Brodsko-posavskoj, Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Šibensko-kinjskoj županiji.

ima skromniji standard stanovanja (s kvalitetom je nezadovoljna približno četvrtina građana; osim stanovnika Zagreba koji su zadovoljniji standardom stanovanja od prosjeka cijele zemlje), a troškovi stanovanja (uzevši u obzir višegodišnju krizu u zemlji te ukupna primanja kućanstva) za gotovo 60 % stanovnika izrazito su visoki, stanovi se loše održavaju, šteti se gdje god je to moguće.

Stručne analize, koje bi se na razini države trebale provoditi sustavno, s ciljem definiranja stanja te donošenja sveobuhvatne stambene strategije, trebale bi uključiti i mišljenje stručnjaka različitih profila (prostornih planera, arhitekata, projektanata, političara, investitora, posrednika u prometu nekretnina).

## Aktualni trendovi i poželjan standard izgradnje ili adaptacije stambenih nekretnina

Raznolika ponuda i lako dostupni krediti  
dodatna su motivacija kod donošenja  
odluke o adaptaciji postojećih stanova

**DOBRO  
JE ZNATI**

Unatoč ekspanziji građevinskih aktivnosti u proteklom desetljeću, još je uvijek u ukupnom stambenom fondu najveći udio onih sagrađenih tridesetak godina nakon Drugoga svjetskog rata (od 1960. do 1990.) pa je

prosječna starost stanova u Hrvatskoj oko 40 godina.

Ovaj podatak, kao i činjenica da je velik dio novogradnje upitne kvalitete, upozoravaju na nužnost promišljanja o standardima buduće izgradnje i o ulaganjima u obnovu,

Financijska potpora programima i projektima energetske učinkovitosti omogućena je putem više programa Europske unije, a ostvaruje se uz pomoć Strukturnih fondova i Kohezijskog fonda. Europski fondovi nadopuna su nacionalnom financiranju, državama, lokalnim vlastima ili drugim tijelima. Trenutačno je u Hrvatskoj dostupno nekoliko programa Unije te se započelo sa sufinanciranjem programa obnove pročelja i zamjene prozora i vrata na stambenim zgradama.

Energetsko certificiranje postojećih nekretnina započelo je ulaskom Hrvatske u Europsku uniju, još uvijek najvećim dijelom zbog zakonskih obveza, a tek manjim dijelom zbog svijesti građana o važnosti tog postupka. Naime, energetska certifikat za postojeće zgrade obvezno sadržava i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava te preporuke za upotrebu nekretnine, a sve s ciljem bolje toplinske zaštite, uštede energije i ispunjenja energetske svojstava zgrade te općenito podizanja kvalitete gradnje.



uređenje i poboljšanje kvalitete postojećih nekretnina.

Zbog suočavanja sa sve većim problemima uzrokovanim klimatskim promjenama, globalnim zatopljenjem i ekološkim загаđenjima, svijest o mogućnostima iskorištavanja obnovljivih izvora energije i energetske učinkovitosti sve je važnija.

Pomno projektirane, izvedene i održavane zgrade u skladu s načelima zelene gradnje postaju sinonimima suvremene kvalitete gradnje, postižu povoljniju tržišnu poziciju, ostvaruju dodanu vrijednost za korisnike i društvo u cjelini. Unatoč većim početnim ulaganjima, uz neupitno niže buduće troškove, pozitivno utječu na zdravlje i kvalitetu života korisnika, na sredinu u kojoj se nalaze i na prirodni okoliš općenito.



Poslovne banke u svoju ponudu uvode stambene kredite za različite vrste zahvata u stambenom prostoru i na stambenim objektima. Uz dovršenje, dogradnju i rekonstrukciju stambenih objekata, unutarne uređenje i/ili adaptaciju te legalizaciju objekata pojačano je zanimanje za poboljšanje energetske učinkovitosti nekretnina. Potonji, relativno lako dostupni krediti (u skladu s općim uvjetima poslovanja banaka te procjenom kreditnog rizika klijenta) odobravaju se uglavnom u iznosima do 500.000 kuna, na rok otplate do 15 godina, uz kamatne stope od 5,75 % do 6,45 %.

Aktualni trendovi i poželjan standard izgradnje ili adaptacije stambenih nekretnina

- **Konstrukcija zgrade** – Nosiva konstrukcija armiranobetonska ili zidana blok-opekom s armiranobetonskim okomitim i vodoravnim serklažima te armiranobetonskim međukatnim konstrukcijama (kvalitetnije je i zdravije stanovanje u građevini od prirodnih materijala u koje spada i opeka pa se preporučuje ako je nosiva konstrukcija armiranobetonska, barem ispune vanjskih zidova raditi od blok-opeke).
- **Fasada** – Najčešće su fasade tipa „demit“ s termoizolacijom od ekspaniranog polistirena (stiropora) i sa završnom obradom uglavnom silikatnom žbukom. Jedna je od najjeftinijih na tržištu; završna obrada vremenom mijenja boju. Preporuka je oblaganje fasada kamenim pločama, pločama na bazi smola tipa „trespa“, fasadnom opekom, kvalitetnim limovima i sl. (te su obloge vrlo otporne na atmosferske utjecaje godinama, a pridonose i vizualnom dojmu kvalitete, ali su znatno skuplje u odnosu na najčešću „demit“ fasadu).
- **Vanjski otvori** – Najčešće se ugrađuje vanjska stolarija od PVC-a, ponajprije zbog povoljne cijene u odnosu na druge materijale. Na građevinama više kvalitete poželjno je ugraditi vanjsku alu-stolariju, odnosno kombiniranu, alu-drvo (vanjska aluminijska obloga iznimno je otporna na atmosferske utjecaje, a unutarnji drveni dio prozora stanaru daje osjećaj topline. Poželjno je ugraditi aluminijske rolete (viša protuprovalna zaštita i općenito viša kvaliteta) s električnim podizanjem te protuprovalna vrata provjerenih renomiranih proizvođača.



- **Termoizolacije** – Poželjne su termoizolacije sa svojstvima boljim od zakonom propisanih minimuma, a što donosi veću uštedu energije.
- **Hidroizolacije** – Poželjne su najkvalitetnije hidroizolacije za terase i ravne krovove, budući da su problemi te vrste najčešći.
- **Zvučna izolacija** – Poželjno je izvesti zadovoljavajuću zvučnu izolaciju zbog privatnosti i mira stanara.
- **Instalacije struje** – Poželjno je ugraditi, odnosno barem osigurati pripremu za ugradnju alarma, videoportafona u boji, telefonske instalacije u što više soba, dovoljan broj utičnica u prostorijama, zajedničke antenske sustave za zemaljske, kabelske i satelitske TV programe itd.
- **Grijanje i hlađenje** – Na tržištu novogradnje stanova uobičajeno je etažno plinsko grijanje radijatorima i hlađenje klima-uređajima. Etažno plinsko grijanje uz pomoć radijatora kvalitetno je rješenje za zgrade više razine. Moгуće je ponuditi višu kvalitetu plinskih bojlera, kao i radijatora, za hlađenje se mogu koristiti multisplit klima-uređaji, a vanjske jedinice prikriti. Iskorak je u tehnologiji grijanja i hlađenja upotreba izvora energije iz tla i solarnih izvora energije.
- **Dizala** – Bez obzira na katnost zgrade, stanarima je bitno da ima ugrađeno dizalo, po mogućnosti s agregatom za pričuvno napajanje u slučaju nestanka električne energije.
- **Brojila potrošnje** – Zbog kontrole troškova stanovanja, standard su zasebna brojila potrošnje za svaki stan, a poželjno ih je smjestiti izvan stanova ili ugrađivati s mogućnošću daljinskog očitavanja.
- **Tlocrtno rješenje stana** – Funkcionalno tlocrtno rješenje, dobro raspoređene i osvjetljene prostorije čija je površina u skladu s namjenom sve važniji su kriteriji koje je nužno poštovati.

# Nasljeđivanje nekretnina – stjecanje prava, ali i obveza

Porezna obveza nasljednika nastaje u trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju

Ljudi se prilično često nađu u situaciji da nakon nečije smrti moraju istraživati koje sve nekretnine ulaze u ostavinsku masu (a nju čine sve nekretnine koje su knjižno ili vanknjižno vlasništvo ostavitelja, bez obzira na to gdje se nalazile). U slučaju uredno upisane nekretnine dovoljan je izvadak iz zemljišne knjige, no vanknjižno vlasništvo morat će se dokazivati različitim dokumentima, primjerice kupoprodajnim ili drugim ugovorima i ostalim ispravama.

U slučaju zakonskog nasljeđivanja bitni su nasljedni redovi prema kojima se nasljeđuje, pa tako prvi nasljedni red čine potomci, posvojenici te bračni partner (svi nasljednici prvoća nasljednog reda dijele imovinu na jednake dijelove), drugi čine ostaviteljevi roditelji, braća i sestre i njihovi potomci (polovinu ostavine dobivaju roditelji, a polovinu bračni partner ostavitelja), treći i četvrti nasljedni red jesu djedovi i bake odnosno pradjedovi i prabake, a ostale nasljedne redove čine ostali preci.

Smrću ostavitelja koji nema nasljednika nekretnina prelazi u vlasništvo grada odnosno općine.

Ostavinski postupak vodi ostavinski sud ili javni bilježnik,



i to u pravilu u mjestu zadnjeg prebivališta ostavitelja. Postupak završava pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju, a javni bilježnik kod kojeg je proveden po službenoj dužnosti prosljeđuje ga na provedbu u zemljišne knjige. S obzirom na to da taj postupak traje određeno vrijeme, ovisno o ažurnosti mjerodavnih institucija, nasljednik ga može ubrzati tako da Rješenje sam preda na provedbu mjerodavnom sudu.

## OPORUČNO NASLJEĐIVANJE NEKRETNINA

Nekretninu je moguće naslijediti oporukom (koju može napisati svatko sposoban za rasuđivanje stariji od 16 godina, a sastavlja je samostalno ili uz pomoć mjerodavnih tijela – javnih bilježnika, odvjetnika) ili na temelju zakona (ako oporuke nema, ako je ništavna ili u drugim slučajevima koje predviđa zakon).





# U postupku nasljeđivanja nekretnina nasljeđuju se i dugovi

## Nasljedstva se moguće odreći u korist drugih nasljednika

U slučaju da nasljednik naknadno sazna da je ostavitelj imao još neku nekretninu, stan, zemljište, poslovni prostor ili neku drugu nekretninu, potrebno je prije svega ishoditi dokaze o vlasništvu nad tim nekretninama te pismenim podneskom kod mjerodavnog suda ili javnog bilježnika, pozivom na broj pod kojim se vodio ostavinski postupak, zatražiti ponovno pokretanje postupka jer je naknadno pronađena imovina koja je dio ostavinske mase, a za koju se u trenutku ostaviteljeve smrti nije znalo. Mjerodavno tijelo ponovo pokreće ostavinski postupak te donosi dopunsko rješenje o nasljeđivanju koje obuhvaća i tu naknadno pronađenu imovinu.

Nasljednik (oporučni i/ili zakonski) izjavom pred sudom ili javnim bilježnikom može ostavinu prihvatiti, ali je se može i odreći u korist svih drugih nasljednika ili samo u korist pojedinoga, prema vlastitom slobodnom izboru. Odricanje od nasljedstva izjava je deklaratorne naravi i naknadno se ne može povući zbog bilo kojeg razloga (osim ako se naknadno utvrdi da je dana u stanju neubrojivosti ili pod prisilom).

Dogode se i slučajevi kada umrla osoba ostavi određenu nekretninu, ali i dugove koji je terete, koji se prenose na nasljednike, o čemu svatko treba biti detaljno i pravodobno informiran. Ostaviteljevi nasljednici odgovaraju solidarno svaki do visine svoja nasljednog dijela za ostaviteljeve dugove.

Nasljeđivanje može biti vrlo složen problem pa ostavinski postupak može trajati godinama, posebno u slučajevima osporavanja oporuke od zakonskih nasljednika, sporova s nužnim nasljednicima ili spornog vlasništva nad nekretninom. Tada se može donijeti i djelomično rješenje o nasljeđivanju, za imovinu koja neosporno ulazi u ostavinsku masu nakon smrti ostavitelja.

Porezna obveza nasljednika nastaje u trenutku pravomoćnosti rješenja o nasljeđivanju te ga je nasljednik obavezan u roku 30 dana od dana pravomoćnosti dostaviti poreznoj upravi na osnovi čega ona izdaje porezno rješenje.

Pravo na oslobođenje plaćanja poreza imaju bračni partner,

## I STRANCI MOGU NASLIJEDITI NEKRETNINE

Stranci (strane fizičke i pravne osobe) nekretnine na području Republike Hrvatske mogu nasljeđivati pod pretpostavkom uzajamnosti, o čemu suglasnost daje ministar pravosuđa Republike Hrvatske. Državljeni i pravne osobe država članica Europske unije izuzeti su od režima stjecanja prava vlasništva nad nekretninama koji vrijedi za strance, odnosno izjednačeni su s državljanima Republike Hrvatske i pravnim osobama koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj. No, strana osoba ne može biti vlasnikom nekretnine u izuzetim područjima (poljoprivredno zemljište i zaštićeni dijelovi prirode) pa u slučaju nasljeđivanja ima pravo na naknadu, prema propisima o izvlaštenju.

potomci te posvojenici, kao i zajedničko kućanstvo kojem pripadaju braća, sestre, potomci, zetovi i snahe ostavitelja. Postoje još neke posebne kategorije, ali općenito, ostali nemaju.

Porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju prihod je jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, prema prebivalištu ili uobičajenom boravištu nasljednika; plaća se u visini 5 % porezne osnovice, i to u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja. Ako porez nije plaćen, porezna uprava ima ga pravo naplatiti iz ukupne imovine. Također, u slučaju kašnjenja moguće su i zatezne kamate, pa s plaćanjem ne bi trebalo odugovlačiti.

Moguće je da porezno tijelo povrijedi neka prava nasljednika pa se rješenje može pobijati u roku od 30 dana od dana primitka. Pravodobno podnesena žalba odgađa izvršenje. Protekom roka za žalbu odnosno završetkom postupka postoji mogućnost njegove obnove (slučajevi predviđeni Zakonom), primjerice ako je rješenje doneseno na osnovi lažne isprave ili ako ga je donijela osoba koja je morala biti izuzeta iz postupka.



Država aktivna na tržištu nekretnina

# O čemu je bilo riječi na tržištu u proteklom tromjesečju

## Najava novih projekata i revitalizacija postojećih

### Najam stanova iz

**portfelja države:** Ministrica graditeljstva i prostornoga



uređenja najavila je da će model najma stanova iz portfelja države biti dovršen do kraja 2013. Da za model vlada veliko zanimanje, pokazuje i nedavno iznajmljivanje 78 stanova u zagrebačkom naselju Sopnica-Jelkovec, za što se prijavilo više od 400 građana. Izradi modela predstoji utvrđivanje koliko stanova država ima u svojem portfelju.

**Do zadanog roka pristiglo 816.000 zahtjeva za legalizacijom:** Do 30. lipnja 2013., dakle do roka definiranog za završetak procesa predaje

zahtjeva za legalizaciju, prema informacijama iz Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja pristiglo je oko 816.000 zahtjeva za legalizacijom nezakonito izgrađenih objekata. Iz Ministarstva najavljuju da će od mjerodavnih ureda u županijama i gradovima zatražiti mjesečni plan rješavanja zahtjeva do kraja 2015. godine, kako bi Ministarstvo, ako proces „zaškripi“, moglo reagirati osnivanjem ureda na razini države.



Dospjeli broj zahtjeva bitno je viši od očekivanoga, no vjerojatno se svi neće odnositi na objekte, odnosno zgrade. Naime, može biti jedan zahtjev u kojem svi stanari neke zgrade traže legalizaciju svojih lođa, a može i svatko od njih

podnijeti zasebni zahtjev.

Ima i slučajeva da je jedna osoba podnijela zahtjev za legalizacijom deset zgrada koje su na više katastarskih čestica na istoj adresi.

Neki su se uredi već počeli angažirati, a preporuka je Ministarstva da se za taj posao na određeno vrijeme zaposle mladi ljudi sa srednjom školom s Hrvatskog zavoda za zapošljavanje.

Uredi će pristigle zahtjeve za legalizacijom objekata rješavati prema redoslijedu zaprimanja, no građani mogu zatražiti da se njihov predmet prioritarno riješi ako im to treba zbog priključenja na komunalnu infrastrukturu, dozvole za rad, podizanja kredita i sl.

### **Pušten u promet tunel Sveti Ilija kroz Biokovo:**

Tunel Sveti Ilija kroz Biokovo pušten je u promet 8. srpnja u 14.30 sati. Tunel je građen pet godina, dug je 4290 metara, a investicija je sa



spojnim cestama iznosila 512,039.400,88 kuna.

### **Otvoren centar Point, trgovački centar u**

**Vrbanima:** Krajem kolovoza kupcima je svoja vrata otvorio novi trgovački centar Point na Vrbanima. Riječ je o prvom pravom trgovačkom centru namijenjenom kupcima iz susjedstva (tzv. neighbourhood shopping centar) te su osim trgovina i drugi sadržaji u centru prilagođeni potrebama lokalnog stanovništva. Centar se prostire na 40



tisuća četvornih metara, ima četiri podzemne i dvije

nadzemne etaže s garažom i 500 parkirališnih mjesta. Centar je investicija tvrtke Bluehouse Capital vrijedna pedeset milijuna eura, a osim više od pedeset trgovina, u centru će biti i najsuvremeniji wellness-centar, više restorana i kafića, radionice i igraonice za djecu i drugi moderni sadržaji.

**Najavljen projekt Aquapark na Bundeku:** Od ideje do realizacije projekta Aquaparka na Bundeku proći će godinu i pol dana, najavio je 12. kolovoza gradonačelnik Milan Bandić. Park je zamišljen kao cjelina od tri dijela na ukupno trideset tisuća kvadrata, a vodeni će zauzeti jednu trećinu. Na ostaloj površini bit će izgrađeni sadržaji poput mini golfa i adrenalinskog parka.



Posebnost će činiti „vodena zmija“, odnosno kanal sa strujajućom vodom, a dojmju će pridonijeti i čamci i gondole.

**U King Cross uloženo 2,5 mil. kuna:** Šest mjeseci nakon dolaska nove uprave u King Crossu je završena prva faza radova na unutarnjem uređenju centra vrijedna 2,5 milijuna kuna. Izvedena je rekonstrukcija natkrivenog dijela centra, napravljeni



su novi sanitarni čvorovi te postavljena prometna i parking signalizacija. Druga faza uređenja trebala bi biti završena do sredine rujna, a uključuje otvaranje središnjeg ulaza u centar i novu šetnicu. Početkom 2013. godine upravljanje King Crossom preuzela je tvrtka Jones Lang LaSalle.

### Zagorje – Tehnobeton ponovo gradi u Srbiji:

Varaždinska tvrtka Zagorje – Tehnobeton položila je 12. lipnja peti kamen temeljac u Kraqujevcu, ovaj put za izgradnju nove zgrade Hitne pomoći. Investitor je grad Kraqujevac, a novi objekt ukupne površine 2000 četvornih metara bit će sagrađen u sklopu Bolničkog centra Kraqujevac. Objekt je ugovoren prema načelu „ključ u ruke“, a završetak izgradnje planira se za veljaču 2014. godine. Vrijednost izvedenih radova iznosi dva milijuna eura. Zagorje – Tehnobeton dosad je u Kraqujevcu uspješno izgradio Plaza Centar – Shopping Mall, Dana Centar – VIP Mobile Srbija, Upravni blok stadiona „Čika Dača“ s pristupnim cestama te Zavod Male pčelice za poboljšanje energetske

efikasnosti koji je građen u sklopu državnog projekta.

**Prijedlog novog zakona o upravljanju imovinom u vlasništvu države:** Zakon predviđa da ulogu središnjeg tijela za upravljanje imovinom dobije DUUDI, a AUDIO, nasljednik bivšeg Fonda za privatizaciju, do 31. rujna bi se ugasio. Njegove obveze, pravne



i financijske, dakle sve negativno u postojećem sustavu upravljanja, preuzeo bi Centar za restrukturiranja i prodaju (CERP). Novim zakonom predviđa se centralizacija upravljanja – u ime Vlade DUUDI-ju bi bile povjerene vlasničke ovlasti nad imovinom Republike Hrvatske, utvrđivanje tvrtki od strateškog interesa Republike Hrvatske, a bez njegove suglasnosti ni lokalne vlasti neće moći donositi prostorne planove koji obuhvaćaju državno zemljište. Bez naknade i natječaja moći će na upotrebu pravnim i fizičkim osobama dodijeliti nekretnine iz portfelja. DUUDI dobiva i ovlast nadzora provedbe zakona, uključujući i nadzor nad državnim i tijelima lokalnih i regionalnih vlasti. Predsjednik DUUDI-ja samostalno odlučuje o nekretninama do milijun

kuna vrijednosti, osniva i koordinira povjerenstva za upravljanje tvrtkama i nekretninama koja će činiti ministri, a predsjedati Upravnim vijećem CERP-a.

**Najbolji graditelji – Cemexova nagrada Sky Officeu:** Poslovna zgrada Sky Office u Zagrebu (u kategoriji javne i poslovne građevine), čiji je izvođač Tehnika, a investitori Zagreb Montaža i Dalekovid, te privatna kuća za odmor na Krku (u kategoriji stambene građevine) dobitnici su sedme Cemexove graditeljske nagrade za najuspješnija arhitektonska i građevinska dostignuća



u protekle dvije godine. U kategoriji infrastrukturne građevine nije bilo prijavljenih. Pobjednički projekti predstavljat će Hrvatsku na 22. međunarodnom natječaju Cemex Building Award u studenome u Meksiku.

**Započela izgradnja POS-ovih stanova u Klari:** Tvrtka Zagorje – Tehnobeton i Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama potpisale su ugovor za izgradnju stambeno-poslovne građevine POS-a i pristupne prometnice u Zagrebu, na lokaciji Klara,

čime je započela realizacija projekta izgradnje ukupne površine 25.355 četvornih metara, koju čine 332 stana s pripadajućim spremištima i garažno-parkirnim mjestima te 12 poslovnih prostora. Za kupnju jednog od 332 stana očekivane cijene po četvornom metru od tisuću i sto eura javilo se više od 1500 osoba pa će prema određenim kriterijima Ministarstvo usvojiti i konačnu listu kupaca. U prodaji će biti 23 garsonijere, 16 jednosobnih stanova, 120 jednoipolsobnih, 103 dvosobna, 12 dvopolsobnih te 58 većih stanova. U Zagrebu je do sada izgrađeno 40 objekata prema načelu POS-a s ukupno 1953 stana. Vrijednost je svih izgrađenih stanova milijardu i 95 milijuna kuna, od čega je iz državne blagajne izdvojen 221 milijun kuna. U cijeloj Hrvatskoj izgrađeno je ukupno 177 objekata, odnosno 5185 stanova



vrijednih 2,5 milijardi kuna. Osim u Zagrebu, uskoro će zaživjeti i novi projekt POS Split, gdje će se graditi 200 stanova vrijednih 150 milijuna kuna. Do kraja godine prema istom modelu započet će i gradnja 47 stanova u Malom Lošinj, 48 u Šibeniku, 16 u Lovranu, 18 u Puntu, 10 na Visu, 24 u Komiži, 10 na Bolu, 14 u Fužinama, 24 na Vrsaru, a očekuje se i razvoj projekta u Osijeku, Umađu, Gospiću, Pulji i Fažani.

#### **Luka Ploče – gradnja prve faze terminala za tekuće terete:**

U srpnju su započeli radovi na gradnji terminala za tekuće terete u Luci Ploče, kapaciteta 95 tisuća prostornih metara. Luka Ploče odlučila se za investiciju putem javno-privatnog partnerstva veću

od 26 milijuna eura, što bi trebao biti tek peti dio ukupne vrijednosti planirane gradnje lučkih terminala. Luka Ploče u prvoj fazi investira 14,5 milijuna, a tvrtka Atlantis 12 milijuna eura. Izvođač radova je tvrtka Mucić. Kroz terminal tekućih tereta u Pločama godišnje će



se prevesti oko 40.000 tona naftnih derivata. Uz HBOR, nove projekte financiraju Svjetska i Europska banka za obnovu i razvoj. Cjelokupnim izgrađenim kapacitetima i terminalom upravljat će Luka Ploče Trgovina, tvrtka u stopostotnom vlasništvu Luke Ploče.

**Pred uvođenjem novog Zakona o leasingu:** Krajem kolovoza Vlada Republike Hrvatske usvojila je prijedlog novog Zakona o leasingu.

Usvoje li saborski zastupnici Vladin prijedlog, otvorit će se prostor za daljnje jačanje leasing društava. Novim Zakonom uvele bi se dvije ključne novosti. Prva u vezi s mogućnošću davanja u najam i zakup objekata vraćenih iz posla leasinga, što dosad nije bilo moguće, a druga će omogućiti da se leasingom bave i fizičke osobe, što u skladu s dosadašnjim zakonom također nije bilo moguće.

#### **Tomislav Gregurić preuzima vodstvo hrvatskog ureda Jones Lang LaSallea:**

Tomislav Gregurić, dosadašnji voditelj Odjela poslovanja uredskim prostorima, preuzeo je u kolovozu vodeću poziciju u poslovanju tvrtke Jones Lang LaSalle u Hrvatskoj. Tomislav Gregurić zamijenio je Jensa Mollera Madsena koji je četrnaest godina vodio hrvatsko poslovanje u ime tvrtke Bradmore, King Sturge i naposljetku Jones Lang LaSalle.

#### **O NAMA**

Specijalizirano smo trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u stopostotnom vlasništvu Zagrebačke banke d.d. i djelujemo više od 20 godina.

Osnovani smo s ciljem pružanja znanja i usluga iz područja upravljanja i razvoja nekretnina Grupi Zagrebačke banke, klijentima Grupe i samostalno na tržištu.

Primjenjujući dugogodišnje iskustvo i specijalistička znanja,

u skladu s potrebama naših klijenata razvili smo i uspješno pružamo integralni okvir usluga u konzaltingu vezanih za upravljanje i razvoj nekretnina, izradu procjena nekretnina te posredovanje pri kupnji, prodaji, najmu i zakupu nekretnina. Sa sjedištem u Zagrebu i poslovnica u Rijeci, Splitu, Varaždinu i Osijeku, svojim poslovanjem pokrивamo cijelo područje Republike Hrvatske, a uz pomoć kćerinskog društva ZANE BH d.o.o. sa sjedištem u

Sarajevu i poslovnice u Mostaru pokrивamo cijelo područje Federacije Bosne i Hercegovine. Zajedno s Bankom i ostalim članicama Grupe Zagrebačke banke kontinuirano razvijamo paletu proizvoda i usluga, čime se u segmentu poslovanja s nekretninama konsolidira snažna tržišna pozicija Grupe, a klijent dobiva najbolju moguću integralnu uslugu koja pokriva ukupni okvir potreba vezanih za cjelovito i učinkovito upravljanje nekretninama.



#### **FACEBOOK ADRESA**

[www.facebook.com/  
ZagrebNekretnineZANE](http://www.facebook.com/ZagrebNekretnineZANE)



#### **E-MAIL ADRESA**

[zane@zane.hr](mailto:zane@zane.hr)



#### **INTERNETSKA ADRESA**

[www.zane.hr](http://www.zane.hr)