



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, __ ____ 2024.

PREDLAGATELJ: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

PREDMET: Prijedlog Zakona o prijenosu vlasništva nekretnina na Sindikalni fond nekretnina

PRIJEDLOG ZAKONA O PRIJENOSU VLASNIŠTVA NEKRETNINA NA SINDIKALNI FOND NEKRETNINA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova donošenja ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14 - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Ocjena stanja

Sporna „sindikalna imovina“ su nekretnine kojima je u doba Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije pravo korištenja ili raspolaganja imala bivša društveno-politička organizacija - Savez sindikata Hrvatske i sindikati registrirani kao društvene organizacije. Pravo korištenja ili raspolaganja nije pretvoreno u pravo vlasništva, već su takve nekretnine prešle u vlasništvo Republike Hrvatske na temelju Zakonu o udrugama iz 1997.

Člankom 38. stavkom 1. Zakona o udrugama („Narodne novine“, 70/97.) bilo je propisano da nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su, do dana stupanja na snagu toga Zakona, društvene organizacije imale pravo raspolaganja ili pravo korištenja, danom stupanja na snagu Zakona postaju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske ako Zakonom nije drukčije određeno.

Člankom 38. stavkom 4. Zakona o udrugama bilo je propisano da udruge koje su pravni sljednici bivših društvenih organizacija nastavljaju koristiti nekretnine, na kojima je njihov prednik imao pravo raspolaganja ili pravo korištenja, s tim da ih ne mogu dati u zakup ili na bilo koji drugi način opteretiti niti ih prodati ili na bilo koji drugi način otuđiti. Odredba ovoga stavka ne odnosi se na ugovore o zakupu sklopljene prije stupanja na snagu ovoga Zakona, s tim da na mjesto zakupodavca stupa Republika Hrvatska ili osobe na koje je Vlada Republike Hrvatske prenijela pravo vlasništva sukladno odredbi stavka 3. ovoga članka. Tako sklopljeni ugovori o zakupu moraju se u roku od godine dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti sa zakonom.

Člankom 38. stavkom 5. Zakona o udrugama bilo je propisano da se odredba stavka 4. toga članka primjenjuje se i na nekretnine na kojima su pravo raspolaganja ili pravo korištenja imali bivša društveno-politička organizacija - Savez sindikata Hrvatske i sindikati registrirani kao društvene organizacije do dana početka primjene Zakona o radu ("Narodne novine", broj

38/95.), a koji su se nakon početka primjene Zakona o radu registrirali u skladu s odredbama toga Zakona (u daljnjem tekstu: sindikati).

Člankom 38. stavkom 6. Zakona o udrugama dana je ovlast sindikatima iz stavka 5. toga članka, da se u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu Zakona, zajednički dogovore o načinu podjele nekretnina iz stavka 5. toga članka. Svaki pojedini sindikat postaje vlasnik nekretnine koja mu je tim dogovorom dana. Ako sindikati u roku od šest mjeseci ne postignu zajednički dogovor o podjeli tih nekretnina, one danom isteka roka postaju nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, a Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno nadležno ministarstvo će, prema mjerilima koje utvrdi Sabor Republike Hrvatske, u roku od godine dana od dana kada je Sabor Republike Hrvatske utvrdio mjerila, te nekretnine prenijeti u vlasništvo sindikatima iz stavka 4. ovoga članka.

Člankom 38. stavcima 9. i 10. Zakona o udrugama bilo je propisano da su udruge koje su pravni sljednici bivših društvenih organizacija i sindikati registrirani kao društvene organizacije do dana početka primjene Zakona o radu, dužne u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona dostaviti Vladi Republike Hrvatske popis svih nekretnina na kojima su imale pravo raspolaganja ili pravo korištenja, a u suprotnom gube pravo stjecanja vlasništva nekretnina u skladu s odredbama stavaka 3. i 6. ovoga članka.

Dakle, intencija Zakona o udrugama iz 1997. nije bila da nekretnine trajno ostanu u vlasništvu Republike Hrvatske, već da se sindikati u roku od 180 dana dogovore oko podjele tih nekretnina, a ako ne uspiju, odluku je trebao donijeti Hrvatski Sabor. Ni jedno ni drugo nikad nije urađeno.

S obzirom da je na spornim nekretninama upisano vlasništvo Republike Hrvatske, a sindikati su u posjedu dijela nekretnina bez zakonske osnove, tijekom godina su se inercijom vodili brojni sudski postupci za iseljenje, naplatu najamnine ili zakupnine te za povrat stečenog bez osnove. Takvi postupci operativno opterećuju ministarstvo nadležno za državnu imovinu, Državno odvjetništvo Republike Hrvatske, ali i nadležne sudove.

Kako su imovinsko-pravni odnosi nesređeni, a da su sindikati u pravilu u posjednu nekretnina, ali nemaju vlasnička prava, u tu se imovinu godinama nije ulagalo. Sve navedeno je dovelo do situacije koja nije održiva, a osobito ako se ima na umu da se radi o nekretninama, u pravilu uredskim prostorima na lokacijama u centrima gradova ili vilama na vrhunskim lokacijama.

Otkako je na „sindikalnim nekretninama“ upisano vlasništvo Republike Hrvatske, više puta su osnivane radne skupine osnovane sa svrhom razrješenja spornih pitanja, ali konačno rješenje nije pronađeno.

27. srpnja 2010. napokon je sklopljen Sporazum o podjeli sindikalnih nekretnina kojim su utvrđeni omjeri između tadašnjih pet sindikalnih središnjica u kojem su utvrđeni udjeli u budućem Fondu koji će upravljati sindikalnim nekretninama.

8. veljače 2022. Gospodarsko-socijalno vijeće donijelo je zaključak kojim podupire pronalazak rješenja, a Vlada Republike Hrvatske se obvezala osnovati radnu skupinu koja će u što kraćem roku donijeti Nacrta prijedloga zakona.

28. srpnja 2022. je osnovana radna skupina koja se sastala ukupno 4 puta u 2023. i 2024. godini, a paralelno je održano još nekoliko sastanaka s predstavnicima sindikalnih središnjica.

Tijekom više sastanaka radne skupine, predstavnici sindikata su suglasno napravili odmak od ideje po kojoj bi se sve nekretnine pogodne za povrat prenosile u vlasništvo budućeg Fonda s obzirom na činjenicu da na neke nekretnine nesporno pravo vlasništva polaže točno određeni sindikata. Iz tog je razloga donesena odluka da se pravo vlasništva pojedinih, točno određenih, nekretnina prenese na pojedine sindikate, a ne na buduću Fond.

Osnovna ideja zakona je da se većina nekretnina prebaci na zajednički sindikalni Fond nekretnina kojim bi upravljali sindikati u skladu s ranijim sporazumom, dok bi manji dio nekretnina pripao točno određenim sindikatima koji te nekretnine koriste.

Kako je vlasništvo na „sindikalnom imovinom“ dugo vremena bilo sporno, u međuvremenu su neke nekretnine po drugim zakonskim osnovama, ili prilikom obnove zemljišnih knjiga, prešle u vlasništvo trećih osoba, najčešće jedinica lokalne samouprave.

Na svim nekretninama koje su prema mišljenju sindikata sporne (ukupno 110 nekretnina) su u međuvremenu napravljeni očevidi.

U pravilu takve nekretnine nisu u dobrom stanju, u posjedu su sindikata koji ne ulažu u nekretnine jer pitanje vlasništva nije konačno riješeno. U konačnici se došlo do otprilike 35 nekretnina koje bi bile pogodne za povrat sindikatima. Pritom riječ „nekretnina“ označava jednu lokaciju, treba imati na umu da su neke poslovne zgrade etažirane pa se radi o više etaža/poslovnih prostora, kao i da se neka odmarališta nalaze na više katastarskih čestica.

Sve nekretnine navedene su u prilogima ovom zakonu.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Predmetnim Zakonom uređuju se sljedeća osnovna pitanja:

-konačno se rješava pitanje vlasništva nad nekretninama koje su na temelju Zakona o udrugama privremeno prešle u vlasništvu Republike Hrvatske;

-ustrojava se Sindikalni fond nekretnina na temelju sporazuma sklopljenog među sindikatima;

-Sindikalni fond nekretnina, sindikalna središnjica ili sindikati će steći pravo vlasništva nad nekretninama koje su im, u pravilu, neophodne za poslovanje, čime se osigurava samostalnost i neovisnost sindikalnog djelovanja.

Posljedice koje će donošenjem zakona proisteći

Sindikati će dobiti natrag u vlasništvo imovinu koja im je privremeno oduzeta još 1997. godine, u koju će moći ulagati i dovesti je na reprezentativnu razinu.

Također, stjecanjem vlasništva nad imovinom u kojoj djeluju, omogućava se neovisnost, nepristranost i samostalnost sindikalnog djelovanja u Republici Hrvatskoj.

Sindikalom članstvu otvaraju se mogućnosti korištenja sindikalnih odmarališta i planinarskih kuća koji su dugo vremena bili u toj funkciji, a stjecajem okolnosti su prestale s radom.

III. OCJENA I IZVORI SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske, a trošak provedbe Zakona sastoji se u davanju novih radnih zadataka zaposlenicima Ministarstva i iznosu poreza na promet nekretnina koji neće bit naplaćen u slučajevima predviđenima ovim Zakonom.

PRIJEDLOG ZAKONA
O PRIJENOSU VLASNIŠTVA NEKRETNINA NA SINDIKALNI FOND
NEKRETNINA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuje prijenos prava vlasništva pojedinih nekretnina na kojima su pravo raspolaganja ili pravo korištenja imali bivše društveno-političke organizacije i priznavanje prava vlasništva na pojedinim nekretninama Sindikalnom fondu nekretnina, odnosno pojedinim sindikalnim središnjicama ili sindikatima, te osnivanje Sindikalnog fonda nekretnina (dalje u tekstu: Fond) i druga pitanja u vezi s tim.

(2) Ministarstvo nadležno za provedbu ovoga Zakona je ministarstvo nadležno za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Ministarstvo).

Članak 2.

(1) Odredbe ovoga Zakona primjenjuje se isključivo na nekretnine popisane u prilogima ovoga Zakona.

(2) U prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine Sindikalnog fonda nekretnina navedene su nekretnine koje se na temelju ovog Zakona prenose u vlasništvo Fonda.

(3) U prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine Saveza samostalnih sindikata Hrvatske navedene su nekretnine koje su u zemljišnim knjigama i dalje upisane kao vlasništvo Saveza samostalnih sindikata Hrvatske i na kojima se, na temelju ovog Zakona, priznaje vlasništvo Saveza samostalnih sindikata Hrvatske.

(4) U prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine pojedinih sindikata navedene su nekretnine koje se na temelju ovog Zakona prenose u vlasništvo točno određenim sindikatima ili se priznaje vlasništvo točno određenih sindikatima te su, uz svaku nekretninu, navedeni i sindikati na koje se te nekretnine prenose, odnosno sindikati kojima se priznaje vlasništvo tih nekretnina.

(5) U prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine za izdavanje tabularne izjave navedene su nekretnine koje će Republika Hrvatska prenijeti na Fond ili na pojedine sindikate kad se ostvare za to potrebni preduvjeti.

II. PRIJENOS VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA

Članak 3.

(1) Upis prava vlasništva na nekretninama iz članka 2. ovoga Zakona provest će se temeljem ovog Zakona u korist Fonda, odnosno sindikata, prema pravilima zemljišnoknjižnog prava, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

(2) Za upis prava vlasništva u korist Fonda na nekretninama popisanim u prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine Sindikalnog fonda nekretnina, uz prijedlogu za uknjižbu prilaže se izvadak iz sudskog registra kojim se potvrđuje osnivanje i upis u sudski registar Fonda u skladu s odredbama ovoga Zakona.

(3) Nadležni općinski sud provest će upis prava vlasništva sa Republike Hrvatske kao knjižnog prednika, u korist Fonda, odnosno sindikata, kao stjecatelja vlasništva na nekretninama iz priloga ovoga Zakona na kojima se prenosi vlasništvo na temelju ovoga Zakona, a u slučaju izvanknjižnog vlasništva Republike Hrvatske upis će se provesti u korist Fonda kao stjecatelja uz dokaz o neprekinutom nizu izvanknjižnih stjecanja, od knjižnog prednika do stjecatelja, uvažavajući i odredbe o prijenosu vlasništva na temelju ovoga Zakona.

(4) Iznimno od stavka 3. ovog članka, u slučaju da su sindikati ili sindikalne središnjice kojima se ovim Zakonom priznaje pravo vlasništva već u zemljišnim knjigama upisani kao vlasnici, neće se provoditi novi upis prava vlasništva, a Republika Hrvatska odustat će od daljnjih sudskih postupaka u kojima pokušava ostvariti svoja vlasnička prava.

(5) Uvjet za upis prava vlasništva sa Republike Hrvatske kao knjižnog prednika, u korist Fonda na nekretninama popisanim u prilogu ovoga Zakona po nazivom Nekretnine za izdavanje tabularne izjave je tabularna izjava koju će izdati Ministarstvo.

(6) Ako se za izvanknjižnu nekretninu ne može priložiti isprava, odnosno dokaz o neprekinutom nizu izvanknjižnih stjecanja, vlasništvo Fonda na nekretninama će se upisati na temelju odluke suda za osobu koja u nizu stjecanja ne raspolaže potrebnom ispravom, odnosno na temelju dokaza u smislu članka 364. Zakona 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., 81/15., 94/17.)

(7) Sve što je ovim Zakonom određeno za upis vlasništva Fonda, odnosno sindikata, kao stjecatelja na nekretninama vrijedi i za njihove pravne slijednike.

Članak 4.

(1) U smislu zakona kojim je uređen porez na promet nekretnina, stjecanje nekretnina na temelju ovoga Zakona smatra se stjecanjem nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

(2) Pravni poslovi iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se pravnim poslovima za koje postoji obveza izrade energetske certifikata.

III. SINDIKALNI FOND NEKRETNINA

Način osnivanja i nadležnosti

Članak 5.

(1) Fond se osniva za stjecanje vlasništva, upravljanje i raspolaganje nekretninama iz članka 2. odnosno Priloga 1. ovog Zakona koje Republika Hrvatska prenosi Fondu na temelju ovog Zakona i za upravljanje i raspolaganje nekretninama stečenim od osnivača te svim drugim nekretninama koje će Fond steći u vlasništvo za vrijeme svog poslovanja, kao i za obavljanje svih drugih poslova određenih ovim Zakonom i Statutom Fonda.

(2) Fond se osniva kao pravna osoba, a započinje s radom danom upisa u sudski registar.

(3) Akt o osnivanju Fonda donose i Fond osnivaju udruge sindikata više razine utvrđene rješenjem Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva Klasa: UP/I-006-04/07-01/22, Urbroj: 526-08-01-02/1-09-33 od 1. travnja 2009. godine.

(4) Akt o osnivanju Fonda temeljit će se na Sporazumu o podjeli sindikalnih nekretnina sklopljenom 27. srpnja 2010. godine između udruga sindikata više razine.

(5) U skladu sa Sporazumom iz stavka 4. Ovoga članka, na Fondu se vlasnička udjeli utvrđuju u sljedećim omjerima:

- Savez samostalnih sindikata Hrvatske stječe udio od 32,58/100,01
- Nezavisni hrvatski sindikati stječu udio od 29,97/100,01
- Matica sindikata Hrvatske stječe udio od 22,49/100,01
- Hrvatska udruga sindikata stječe udio od 9,81/100,01
- Udruga radničkih sindikata Hrvatske stječe udio od 5,16/100,01.

(6) Udruge sindikata više razine iz stavka 5. ovog članka Zakona imaju sva osnivačka prava i dužnosti u vezi Fonda.

Članak 6.

(1) Fond u pravnom prometu sudjeluje pod nazivom: Sindikalni fond nekretnina.

(2) Skraćeni naziv Fonda je: SFN.

(3) Sjedište Fonda je u Zagrebu.

(4) Fond se upisuje u sudski registar mjesno nadležnog trgovačkog suda.

Članak 7.

(1) Statut Fonda donosi Upravni odbor Fonda.

(2) Statutom Fonda pobliže se uređuje ustrojstvo, ovlasti i način odlučivanja pojedinih tijela, njihova prava i obaveze, ograničenja u vezi stjecanja, opterećivanja i otuđivanja nekretnina i druge imovine, načina rada te druga pitanja od značaja za obavljanje djelatnosti i poslovanje Fonda.

(3) Svi drugi opći akti Fonda moraju biti u skladu s odredbama ovoga Zakona i Statutom Fonda.

Članak 8.

(1) Fond upravlja i raspolaze nekretninama koje mu Republika Hrvatska prenosi u vlasništvo temeljem ovog Zakona kao i drugim nekretninama te ostalom imovinom koja bude unesena od osnivača Fonda i koju stekne na drugi način tijekom poslovanja.

(2) Fond je, pored nekretnina koje mu prenosi Republika Hrvatska na temelju ovog Zakona, ovlašten stjecati i drugu imovinu u svoje ime i za svoj račun.

(3) Fond je ovlašten u skladu s odredbama ovog Zakona i Statuta Fonda upravljati i raspolagati imovinom Fonda, prodavati je, davati u zakup, zalagati je i na drugi način opterećivati i otuđivati.

(4) Fond može pored poslova utvrđenih ovim Zakona obavljati i druge poslove određene posebnim propisima i Statutom Fonda.

Članak 9.

Za svaku poslovnu godinu Upravni odbor Fonda donosi program rada i financijski plan.

Članak 10.

Fond obavlja sljedeće poslove:

- upravlja i raspolaže nekretnina stečenim od Republike Hrvatske temeljem ovog Zakona kao i drugim nekretninama koje stekne u skladu s ovim Zakonom, Statutom Fonda i posebnim propisima
- sređuje i prikuplja potrebnu vlasničku i ostalu dokumentaciju za nekretnine kojima upravlja i raspolaže te obavlja potrebne upise za te nekretnine u zemljišne knjige i u druge javne registre i očevidnike
- priprema i provodi podjelu i prijenos vlasništva na nekretninama koje stekne u vlasništvo sa Fonda na osnivače Fonda i druge sindikate u skladu s ovim Zakonom i Statutom Fonda
- obavlja druge poslove u skladu sa ovim Zakonom i Statutom Fonda te posebnim propisima.

Članak 11.

- (1) Za obavljanje stručnih i administrativno – tehničkih poslova Fond ima stručnu službu i po potrebi savjetodavna tijela.
- (2) Na prava, obaveze i odgovornosti zaposlenih u Fondu primjenjuje se zakon kojim se uređuju radni odnosi i drugi propisi o radu.

Financiranje i imovina

Članak 12.

- (1) Fond se financira iz vlastitih prihoda, sredstava osnivača Fonda i sredstava pribavljenih iz drugih izvora u skladu s ovim Zakonom, drugim propisima i Statutom Fonda.
- (2) Fond upravlja i raspolaže sredstvima za poslove i namjene utvrđene ovim Zakonom i Statutom Fonda.
- (3) Fond odgovara za obveze cjelokupnom svojom imovinom.

(4) Imovinu Fonda čine nekretnine stečene temeljem ovog Zakona od Republike Hrvatske, druge stvari i prava koje Fond stekne, sredstva pribavljena od osnivača i sredstva koja Fond stekne na drugi način u svom poslovanju.

(5) Imovinom Fonda raspolaže Upravni odbor i direktor Fonda u skladu sa ovim Zakonom i Statutom Fonda.

(6) Prihodi Fonda oporezuju se u skladu s poreznim propisima.

Članak 13.

(1) Fond može s naknadom ili bez naknade nekretnine stečene od Republike Hrvatske temeljem ovog Zakona davati na korištenje i prenositi vlasništvo na tim nekretninama osnivačima Fonda kao i drugim sindikatima u skladu s ovim Zakonom i Statutom Fonda te drugim općim aktima Fonda.

(2) Odluku o prijenosu vlasništva nekretnina iz stavka 1. Ovoga članka donosi direktor Fonda, a preduvjet za donošenje takve odluke je prethodna pisana suglasnost koju Upravni odbor Fonda dostavlja direktoru Fonda.

(2) Prethodna pisana suglasnost Upravnog odbora Fonda uvjetuje se za svaki prijenos vlasništva na nekretninama sa Fonda na bilo koju pravnu ili fizičku osobu neovisno o tome da li je prijenos vlasništva naplatan ili nenaplatan.

(3) Pravni poslovi i druge isprave sklopljeni ili izdani pravnim i fizičkim osobama u vezi prijenosa vlasništva na nekretninama iz članka 2. Ovoga Zakona koje Fond stječe od Republike Hrvatske temeljem ovog Zakona kao i na drugim nekretninama koje Fond stekne u svom poslovanju za koje nije dobivena prethodna pisana suglasnost Upravnog odbora Fonda ništetne su, neovisno o načinu stjecanja.

(4) Sredstva Fonda mogu se na način i uz pretpostavke definirane Statutom Fonda isplaćivati osnivačima Fonda i drugim sindikatima za njihove potrebe odlukom direktora Fonda, za koju je potrebna prethodna pisana suglasnost koju Upravni odbor daje direktoru Fonda.

Ustrojstvo Fonda

Članak 14.

(1) Tijela Fonda su: Upravni odbor i direktor Fonda te zamjenik direktora Fonda.

(2) Fondom upravlja Upravni odbor u skladu sa ovim Zakonom i Statutom Fonda, kojim se uređuje i djelokrug, ovlaštenja i odgovornosti Upravnog odbora u skladu s ovim Zakonom.

(3) Sva pitanja od značaja za rad Upravnog odbora Fonda, koja nisu uređena ovim Zakonom, uređuju se aktom o osnivanju Fonda i Statutom Fonda.

Članak 15.

(1) Upravni odbor ima 5 članova, od kojih je jedan predsjednik Upravnog odbora i jedan zamjenik predsjednika Upravnog odbora.

(2) Predsjednika, zamjenika predsjednika i 3 člana Upravnog odbora imenuju i razrješuju dužnosti osnivači jednoglasno.

(3) Predsjednik, zamjenik predsjednika i članovi Upravnog odbora imenuju se na razdoblje od 4 (četiri) godine te mogu biti imenovani najviše dva mandata zaredom.

(4) Upravni odbor donosi odluke većinom glasova svojih članova.

(5) Način rada i donošenje odluka Upravnog odbora pobliže se uređuje Poslovnikom o radu Upravnog odbora.

(6) Upravni odbor Fonda obavlja sljedeće poslove:

- donosi Statut Fonda i druge akte određene Statutom Fonda
- donosi opće akte Fonda za provedbu ovog Zakona,
- utvrđuje poslovnu politiku Fonda,
- donosi financijski plana Fonda i njegove izmjene i dopune
- donosi program rada Fonda
- donosi Poslovnik o radu Upravnog odbora
- izrađuje izvješće o godišnjem radu i poslovanju Fonda te usvaja godišnje izvješće o financijskom poslovanju Fonda
- predlaže godišnji Plan upravljanja nekretninama
- nadzire izvršenje programa rada, financijskog plana i Plana upravljanja nekretninama Fonda
- imenuje direktora Fonda i zamjenika direktora Fonda i sklapa ugovore s njima u ime Fonda,
- donosi odluke i akte iz djelokruga rada Fonda,

- odlučuje i o drugim pitanjima u skladu s ovim Zakonom i Statutom Fonda.

Članak 16.

(1) Direktor Fonda vodi poslove Fonda, predstavlja ga i zastupa, a zamjenjuje ga zamjenik direktora Fonda.

(2) Direktora Fonda i zamjenika direktora Fonda imenuje i razrješuje Upravni odbor.

(3) Direktor i zamjenik direktora Fonda imenuju se na mandat od 4 (četiri) godine i mogu se imenovati najviše dva puta zaredom.

(4) Način izbora, razrješenje, djelokrug, ovlaštenja i odgovornosti direktora Fonda i zamjenika direktora Fonda utvrđuje se Statutom Fonda u skladu s ovim Zakonom.

Članak 17.

Direktor Fonda obavlja sljedeće poslove:

- organizira rad Fonda i odgovara za zakonitost rada Fonda
- izvršava odluke Upravnog odbora
- donosi akt o organizaciji i sistematizaciji u Fondu
- odlučuje o ostvarivanju prava, obaveza i odgovornosti iz rada i po osnovu rada zaposlenih u Fondu
- obavlja i druge poslove utvrđene ovim Zakonom, Statutom Fonda i drugim aktima Fonda.

Prestanak rada Fonda

Članak 18.

(1) Fond prestaje s radom odlukom Upravnog odbora Fonda kada prestane svrha postojanja Fonda kao i u drugim slučajevima kada to odluči Upravni odbor Fonda.

(2) Direktor Fonda ili druga osoba koju ovlasti Upravni odbor, dužna je u skladu sa stavkom 1. ovoga članka podnijeti zahtjev za brisanje Fonda iz sudskog registra.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

(1) Ugovor o osnivanju Fonda treba biti sklopljen i prijedlog za upis u sudski registar podnesen najkasnije u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona

(2) U roku iz stavka 1. Ovoga članka osnivači Fonda osiguravaju sredstva za početak rada Fonda, imenuju privremenog direktora Fonda i članove Upravnog odbora te obavljaju potrebne administrativno-tehničke poslove za početak rada Fonda.

(3) Privremeni direktor Fonda obavlja pripreme za početak rada Fonda i podnosi prijavu za upis Fonda u sudski registar te obavlja poslove do imenovanja direktora Fonda prema ovom Zakonu i Statutu Fonda.

(4) Upravni odbor Fonda dužan je donijeti Statut Fonda najkasnije u roku od 30 dana od imenovanja članova Upravnog odbora.

Članak 20.

Fond je u obavezi najkasnije u roku 60 dana od osnivanja i upisa u sudski registar preuzeti u posjed sve nekretnine popisane u prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine Sindikalnog fonda nekretnina koje stekne od Republike Hrvatske na temelju ovoga Zakonu.

Savez samostalnih sindikata Hrvatske, odnosno pojedini sindikati su u obavezi najkasnije u roku 90 od stupanja na snagu ovoga Zakona preuzeti u posjed sve nekretnine na kojima im se, na temelju ovoga Zakona, prenosi ili priznaje pravo vlasništva, a koje nisu u njihovom posjedu od ranije.

Članak 21.

(1) Nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, nadležni sudovi će, na prijedlog stranke ili po službenoj dužnosti, obustaviti sve sudske postupke pokrenute s ciljem utvrđenja vlasništva nad nekretninama popisanim u prilogima ovoga Zakona ili iseljenja korisnika iz tih nekretnina ili naplate naknade za korištenje tih nekretnina ako su stranke takvih postupaka s

jedne strane Republika Hrvatska, a s druge strane pojedini sindikati, sindikalne središnjice ili trgovačka društva kojima su osnivač sindikati.

(2) U postupcima iz stavka 1. ovoga članka svaka stranka snosi svoje troškove.

Članak 22.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

Klasa:

Zagreb, _____ 2024.

O b r a z l o ž e n j e

Uz članak 1.

Ovim člankom propisano je da se Zakonom uređuje prijenos prava vlasništva pojedinih nekretnina na kojima su pravo raspolaganja ili pravo korištenja imali bivše društveno-političke organizacije i priznavanje prava vlasništva na pojedinim nekretninama Sindikalnom fondu nekretnina, odnosno na pojedinim sindikatima, te osnivanje Sindikalnog fonda nekretnina (dalje u tekstu: Fond) i druga pitanja u vezi s tim.

Republika Hrvatska je na temelju članka 38. Zakona o udrugama (Narodne novine, br. 70/1997., 106/97. i 20/2000., u daljnjem tekstu: Zakon o udrugama) stekla brojne nekretnine koje je temeljem članka 38. stavka 6. bila obvezna raspodijeliti na pojedine sindikate. Naime, nakon što je stupio na snagu Zakon o udrugama, nekretnine su trebale privremeno prijeći u vlasništvo Republike Hrvatske, s onda se prenijeti u vlasništvo sindikata, sukladno njihovom dogovoru. Međutim, kako se sindikati nisu na vrijeme dogovorili, odluku je trebao donijeti Hrvatski Sabor koji je to u tom trenutku propustio učiniti. Također, ovim se Zakonom uređuje i način osnivanja, ustrojstvo, djelatnost, prava i obaveze, namjena, način upravljanja i raspolaganja nekretninama, namjena i način korištenja sredstava, izvori financiranja te druga pitanja vezana uz djelovanje Sindikalnog fonda nekretnina (dalje u tekstu: Fond).

Ministarstvo nadležno za provedbu ovoga Zakona je ministarstvo nadležno za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Ministarstvo).

Uz članak 2.

Ovim člankom propisano je da se Zakon primjenjuje isključivo na nekretnine koje su navedene u prilogima.

Ovim člankom propisani su prilozi samog zakona na kojima su popisane nekretnine koje se vraćaju u vlasništvo i posjed ili Fonda ili točno određenog sindikata. Propisan je pravni režim za svaki prilog odvojeno.

Tako se za nekretnine koje su već upisane kao vlasništvo točno određenog sindikata ili sindikalne središnjice propisuje institut priznanja prava vlasništva, odnosno priznavanje zemljišnoknjižnog stanja kao stvarnog, a sve kako bi se svrha donošenja ovog Zakona što brže ispunila.

Uz članak 3.

Na temelju ovog Zakona Fond stječe vlasništvo na nekretninama nakon osnivanja u skladu sa ovim Zakonom i upisa u sudski registar što je i logično jer u trenutku stupanja Zakona na snagu neće postojati Fond na koji bi se nekretnine prenijele.

Samim stupanjem na snagu ovog Zakona priznaje se vlasništvo Savezu samostalnih sindikata Hrvatske i drugim navedenim sindikatima na nekretninama na kojima su već upisani kao vlasnici. U odnosu na ove nekretnine ne vidi se smisao novih upisa kojima bi vlasništvo prelazilo na Republiku Hrvatsku pa opet na Fond ili na sindikate. S ovim rješenjem su suglasni predstavnici svih sindikalnih središnjica koji su bili dio radne skupine.

U pregovorima sa sindikatima pojavile su se nekretnine za koje nije sporno da su dio sindikalne imovine i da bi trebale biti vraćene sindikatima, ali pravno još nisu spremne za tu fazu. Tako je bilo nekoliko zgrada u kojima je bilo potrebno provesti etažiranje, što je i urađeno. Međutim, ostala je jedna nekretnina kojom se ne može odmah raspolagati jer se nalazi na velikoj čestici te je potrebno prethodno formirati građevnu parcelu. Za takve je nekretnine predviđeno da postanu vlasništvo Fonda ili pojedinih sindikata kada se zemljišnoknjižno stanje uredi i kada nadležno Ministarstvo izda tabularnu izjavu.

Uz članak 4.

Usklađen je porezni tretman prijenosa nekretnina, odnosno objašnjeno je da se stjecanje nekretnina na temelju ovoga Zakona smatra se stjecanjem nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

Člankom 13. točkom 5. Zakona o porezu na promet nekretnina („Narodne novine“, br. 115/16. i 106/18.) propisano je da porez na promet nekretnina ne plaćaju osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.

Također je pojašnjeno da stjecanje nekretnina na temelju ovoga Zakona ne podliježe obvezi izrade energetskog certifikata.

Uz članak 5.

Ovim člankom propisano je svrha Fonda, pravni oblik Fonda, osnivači Fonda i vlasnički udjeli u Fondu.

Uz članak 6.

Ovim člankom propisani su naziv i sjedište Fonda.

Uz članak 7.

Ovim člankom predviđa se Statut Fonda, tijelo koje ga donosi i sadržaj Statuta Fonda.

Uz članak 8.

Ovim člankom propisuje se način upravljanja imovinom Fonda i predmet poslovanja Fonda.

Uz članak 9.

Ovim člankom propisano je da za svaku poslovnu godinu Upravni odbor Fonda donosi program rada i financijski plan.

Uz članak 10.

Ovim člankom propisane su ovlasti Fonda u upravljanju i raspolaganju s imovinom koju stekne na temelju ovog Zakona, ali i drugim nekretninama.

Uz članak 11.

Ovim člankom propisano je mogućnost osnivanja drugih tijela unutar Fonda te primjena Zakona o radu i drugi propisi o radu na zaposlenike Fonda.

Uz članak 12.

Ovim člankom propisan je način financiranja Fonda, raspolaganje sredstvima Fonda, propisano je što se smatra imovinom Fonda i tko s imovinom raspolaže te porezni tretman prihoda Fonda.

Uz članak 13.

Ovim je člankom propisano da Fond može s naknadom ili bez naknade nekretnine stečene od Republike Hrvatske temeljem ovog Zakona davati na korištenje i prenositi vlasništvo na tim nekretninama sindikatima osnivačima Fonda kao i drugim sindikatima u skladu s ovim Zakonom i Statutom Fonda te drugim općim aktima Fonda.

Ovim člankom predviđena je mogućnost Fonda da nekretnine može prenositi bez naknade prenositi na osnivače Fonda i na druge sindikate temeljem odluke direktora Fonda na koju je dobivena prethodna pisana suglasnost Upravnog odbora Fonda. Prethodna pisana suglasnost Upravnog odbora Fonda uvjetuje se za svaki prijenos vlasništva na nekretninama sa Fonda na bilo koju pravnu ili fizičku osobu neovisno o tome da li je prijenos vlasništva naplatan ili nenaplatan.

Propisano je i da su ništetni pravni poslovi i druge isprave sklopljeni ili izdani pravnim i fizičkim osobama u vezi prijenosa vlasništva na nekretninama za koje nije dobivena prethodna pisana suglasnost Upravnog odbora Fonda.

Sredstva Fonda mogu se na način i uz pretpostavke definirane Statutom Fonda isplaćivati osnivačima Fonda i drugim sindikatima za njihove potrebe odlukom direktora Fonda, za koju je potrebna prethodna pisana suglasnost Upravnog odbora.

Uz članak 14.

Ovim člankom definirano je ustrojstvo Fonda, odnosno tijela Fonda (Upravni odbor i direktor Fonda te zamjenik direktora Fonda) i ovlasti tijela Fonda.

Uz članak 15.

Ovim člankom propisan je broj članova Upravnog odbora, funkcija predsjednika i zamjenika predsjednika Upravnog odbora, imenovanje članova Upravnog odbora, predviđen je Poslovnik o radu Upravnog odbora te ovlasti i odgovornosti Upravnog odbora.

Uz članak 16.

Ovim člankom propisane je da direktor Fonda vodi poslove Fonda, predstavlja ga i zastupa, a zamjenjuje ga zamjenik direktora Fonda.

Propisana je i ovlast za imenovanje direktora i zamjenika direktora Fonda, mandat, trajanje mandata, dok je predviđeno da se način izbora, razrješenje, djelokrug, ovlaštenja i odgovornosti direktora Fonda i zamjenika direktora Fonda utvrđuje Statutom Fonda u skladu sa Zakonom.

Uz članak 17.

Ovim člankom propisane su najvažnije ovlasti i odgovornosti direktora Fonda.

Uz članak 18.

Ovim člankom propisna je prestanak rada Fonda. Odluku o prestanku rada donosi Upravni odbor, a direktor ili druga osoba koju Upravni odbor ovlasti obvezna je podnijeti zahtjev za brisanje Fonda iz sudskog registra.

Uz članak 19.

Ovim člankom propisan je rok od 90 dana od stupanja Zakona na snagu za sklapanje Ugovora o osnivanju Fonda treba i podnošenje prijedloga za upis u sudski registar te imenovanje privremenog direktora Fonda i članova Upravnog odbora.

Propisano je i da privremeni direktor Fonda obavlja pripreme za početak rada Fonda i podnosi prijavu za upis Fonda u sudski registar nakon donošenja akta o osnivanju Fonda te obavlja poslove do imenovanja direktora Fonda prema ovom Zakonu i Statutu Fonda.

Upravni odbor Fonda dužan je donijeti Statut Fonda najkasnije u roku od 30 dana od imenovanja članova Upravnog odbora.

Uz članak 20.

Ovim je člankom uređena obveza preuzimanja posjeda na nekretninama. Fond je u obavezi najkasnije u roku 60 dana od osnivanja i upisa u sudski registar preuzeti u posjed sve nekretnine popisane u prilogu ovoga Zakona pod nazivom Nekretnine Sindikalnog fonda nekretnina koje stekne od Republike Hrvatske na temelju ovoga Zakonu.

Savez samostalnih sindikata Hrvatske, odnosno pojedini sindikati su u obavezi najkasnije u roku 90 od stupanja na snagu ovoga Zakona preuzeti u posjed sve nekretnine na kojima im se, na temelju ovoga Zakona, prenosi ili priznaje pravo vlasništva, a koje nisu u njihovom posjedu od ranije.

Uz članak 21.

S obzirom na razne sudske postupke u kojima se Republika Hrvatska i sindikati spore, ovim je člankom propisano da će nakon stupanja na snagu ovoga Zakona, nadležni sudovi, na prijedlog stranke ili po službenoj dužnosti, obustaviti sve sudske postupke pokrenute s ciljem utvrđenja vlasništva nad nekretninama popisanim u prilogu ovoga Zakona ili iseljenja korisnika iz tih nekretnina ili naplate naknade za korištenje tih nekretnina ako su stranke takvih postupaka s jedne strane Republika Hrvatska, a s druge strane pojedini sindikati, sindikalne središnjice ili trgovačka društva kojima su osnivač sindikati te da u takvim postupcima iz svaka stranka snosi svoje troškove.

Uz članak 22.

Odredbom ovoga članka određuje se stupanje na snagu Zakona.