



STRATEGIJA UPRAVLJANJA
IMOVINOM U VLASNIŠTVU
GRADA ĐAKOVA
ZA 2020. -2026. GODINU

Na temelju članka 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine broj 52/18) i članka 32. Statuta Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova broj 3/18 i 3/20), Gradsko vijeće Grada Đakova na 25. sjednici održanoj dana 29. prosinca 2020. godine donosi

STRATEGIJU UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA ĐAKOVA ZA RAZDOBLJE OD 2020. – 2026. GODINE

I. UVOD

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Đakova za razdoblje od 2020. – 2026. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Đakova.

Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Đakova (u daljnjem tekstu: Grad), radi ostvarivanja zadaća i aktivnosti iz djelokruga rada Grada kroz pronalaženje optimalnih rješenja koja će povećati ili očuvati vrijednost imovine uz istovremeno korištenje njenih potencijala, te se donesenom Strategijom želi osigurati financijski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje cjelokupnom imovinom Grada.

Upravljanje imovinom je složena i multidisciplinarna tema, odnosno predstavlja proces održavanja i stvaranja vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima, udovoljavanje regulatornih zahtjeva i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine. Ovu funkciju ne bi trebali zabunom zamijeniti s održavanjem i popravcima.

Svaka imovina ima potencijal za stvaranje gospodarskih koristi. Te su koristi raspodijeljene između tijela koja imaju prava korištenja ili upravljanja imovinom. Posao upravitelja imovinom je osigurati potpunu uporabu imovine unutar pravnih i gospodarskih ograničenja, te osigurati da vlasnik ima onoliko koristi koliko to tržište omogućava. Upravitelj imovinom ispunjava svoju ključnu ulogu u kapitalističkom sustavu, na način da maksimalno povećava korist od imovine. Važnost te uloge nikad ne bi smjela biti podcijenjena.

Kad se gradska nekretnina gleda s računovodstvene strane, ona je aktiva, i kao takva se vodi u bilanci nekog tijela, te ima vlasnika, što može biti grad ili neka gradska agencija (ili druga razina vlasti). Taj je vlasnik u konačnici odgovoran za imovinu. On može prenijeti neke oblike te odgovornosti za imovinu na nekog zastupnika, ali tog zastupnika mora držati odgovornim za rezultate te imovine.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama. Taj proces obično uključuje skupinu objekata (u ovom kontekstu nazvanu portfeljem imovine) i može uključivati redistribuciju namjene i zakupaca između objekata u portfelju.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva svakodnevne poslove i održavanje određene nekretnine. Obično zadaci upravljanja nekretninama uključuju čišćenje, održavanje, male popravke, uređivanje okoliša i osiguranje. Važno je da se upravljanje razlikuje od održavanja i popravaka.

Upravljanje imovinom je kompleksan proces donošenja odluka o stjecanju, korištenju i raspolaganju imovinom, te se isto definira kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem imovinom i podrazumijeva procese kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Organizacijski aspekti učinkovitog upravljanja i raspolaganja imovinom odnose se na aktivnosti koje jedinica lokalne samouprave može poduzeti kako bi unaprijedila procese upravljanja i raspolaganja, dok informatički aspekti omogućuju prikupljanje, obradu i korištenje relevantnih podataka.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. (Narodne novine broj 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom kao i na odredbe ove Strategije.

Po uzoru na Strategiju upravljanja državnom imovinom, ova strategija donosi se za razdoblje od sedam godina.

Grad sa nekretninama u svom vlasništvu postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, kao i utvrđenja stanja u kojem se iste nalaze te njihovih tržišnih vrijednosti. Utvrđuje se važnost pojedinih nekretnina za Grad te sagledaju se troškovi i prihodi radi njihovog učinkovitog korištenja.

Upravljanje imovinom podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad učinkovito, racionalno i transparentno upravlja imovinom Grada i s njom povezanim obvezama, a osobito:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za imovinu Grada,
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada u korist druge pravne ili fizičke osobe,
- poduzimanje svih radnji u svezi s imovinom Grada s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja imovinom radi uređenje pravnih odnosa na imovini Grada,
- po potrebi, utvrđivanje ili promjenu namjene imovine Grada.

Nužno je prepoznati, otkriti i utvrditi ključne čimbenike razvoja, potencijale za razvoj, kao i ograničenja u razvoju, u ovom slučaju razvoju Grada Đakova, te identificirati snage, slabosti, prilike i prijetnje, a koje se odnose na Grad Đakovo.

Snage	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> • Nastojanje Grada da osigura učinkovito i transparentno upravljanje imovinom • Strateško promišljanje Grada i spremnost na suradnju 	<ul style="list-style-type: none"> • Disperzija imovine • Mrtvi kapital („mrtva“ imovina) – neiskorištenost imovine • Nepotpuna evidencija gradske imovine • Nepoznata knjigovodstvena vrijednost pojedinih jedinica imovine (neprocijenjena imovina)
Prilike	Prijetnje
<ul style="list-style-type: none"> • Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa kao pomoć integraciji lokalne zajednice i pokretanje novih projekata • Ostvarivanje kontinuirane suradnje s katastrom i gruntovnicom – praćenje i evidentiranje promjena na imovini • Prikupljanje financijskih sredstava potrebnih za ulaganja u imovinu (prenamjena, rekonstrukcija, dogradnja pojedinih jedinica imovine) 	<ul style="list-style-type: none"> • Neracionalno korištenje resursa • Učestale promjene zakona • Nesređeno i nejasno zakonodavstvo i preklapanje nadležnosti različitih institucija • Neriješeni imovinsko-pravni odnosi • Neusklađenost gruntovnice i katastra • Neažurnost katastarskih planova i zemljišnih knjiga

Raspolaganje imovinom, u zakonskom smislu, podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava.

Upravljanje i raspolaganje imovinom temelji se na načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

1. Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem načina raspolaganja, utvrđivanjem pravila i kriterija raspolaganja imovinom u aktima Grada te njihovom javnom objavom, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada.

2. Načelo predvidljivosti - osigurava jednak i predvidljiv način raspolaganja imovinom u istim ili sličnim slučajevima.

3. Načelo učinkovitosti – osigurava učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih ciljeva određenih Strategijom kao javni interes.

4. Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem i izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

II. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA IMOVINOM

- Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 569/0, 135/97, 08/98, 113/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/0., 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/1 i 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o gradnji (Narodne novine, br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05, 41/0. , 125/11, 78/15 i 29/18),
- Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Narodne novine, br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01 i 78/02),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, br. 40/97. i 117/05.),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, br. 52/18),
- Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine, br. 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20 i 112/18),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina Narodne novine, br. 112/18),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15),
- Zakon o cestama (Narodne novine, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, br. 74/14),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19),
- Zakon o proračunu (Narodne novine, br. 87/08, 136/12, 15/15) i
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19).

III. AKTI GRADA

- Statut Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova, br. 3/18, 3/20),
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova, br. 1/16, 10/20),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova, br. 3/16, 3/18),
- Odluka o nerazvrstanim cestama (Službeni glasnik Grada Đakova, br. 1/15, 8/16, 9/17, 10/18, 16/19, 10/20, 15/20),
- Odluka o korištenju površina javne namjene (Službeni glasnik Grada Đakova, 15/19),
- Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova broj 18/19).

IV. IMOVINA GRADA, ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODELI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Grad u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore,
- stambene prostore,
- površine javne namjene,
- sportske objekte,
- trgovačka društva,
- ustanove,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, pješačke staze, kanalizacija, groblja i mrtvačnice),
- novac, novčani ekvivalenti, poslovni udjeli u trgovačkim društvima čiji je imatelj Grad
- potraživanje prema fizičkim i pravnim osobama,
- službena vozila i
- ostali pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada.

Nadležna tijela:

Tijelo nadležno za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada je Upravni odjel za komunalne djelatnosti i prostorno uređenje.

IV. I. Općenite aktivnosti upravljanja nekretninama

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima i aktima Grada koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko-pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina i
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Uspostava baze podataka o nekretninama

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površine, adresa, opis, prostorno planska namjena), dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine (registar imovine) prvi je i najvažniji korak uz uspostavu djelotvornog sustava upravljanja imovinom.

Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja imovine u cjelini te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

Upravljanje nekretninama zahtjeva točne i ažurirane podatke. Grad uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu.

Za određeni broj nekretnina Grad mora kompletirati vlasničku dokumentaciju, te provesti upise i uknjižbe u zemljišne knjige i druge javne očevidnike u postupcima obnove zemljišne knjige, zemljišno-knjižnim postupcima, parničnim i drugim postupcima za upis, uknjižbu, utvrđenje ili stjecanje prava vlasništva u ime i korist Grada.

IV. II. Pojedinačne aktivnosti upravljanja nekretninama

a) Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatna dio tog portfelja je uknjižen na ime i korist Grada, te je za preostali dio portfelja u tijeku provođenje upisa i uknjižbe u zemljišne knjige i druge javne očevidnike u postupcima obnove zemljišne knjige, zemljišno-knjižnim postupcima, parničnim i drugim postupcima za upis, uknjižbu, utvrđenje ili stjecanje prava vlasništva u ime i korist Grada. Određeni broj čestica u vlasništvu Grada Đakova čini sastavni dio katastarskih čestica u vlasništvu i posjedu privatnih osoba, najčešće dijelovi okućnica, vrtovi, dijelovi dvorišta. Takvi sporni odnosi su se ranije rješavali tužbama za utvrđenje prava vlasništva, dok je sad zakonskim propisima omogućeno da se rješavaju i neposrednom pogodbom, čime su znatno smanjeni i troškovi sudskih postupaka.

b) Poslovni prostori

Poslovni prostori su, prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11,64/15,112/18), poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Grad u vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Đakova daju u zakup, dok ostale poslovne prostore koristi za potrebe rada ustanova u svome vlasništvu i udruga od interesa za Grad.

c) Stambeni prostori

U vlasničkom portfelju Grada nalaze se i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima, te isti plaćaju zaštićenu najamninu i slobodno ugovorenu najamninu, Prilikom raspolaganja tom vrstom imovine, potrebno je voditi brigu o postizanju maksimalne racionalnosti i kontrole troškova s jedne strane, a s druge strane pomnim planiranjem tekućeg održavanja i investicija od strane korisnika postići dugoročno zadržavanje vrijednosti nekretnine.

Grad Đakovo nema plan i program kao i listu za stambeno zbrinjavanje socijalno ugroženih osoba, jer raspolaže samo sa nekolicinom stanova u svom vlasništvu koje koriste uglavnom zaštićeni najmoprimci.

d) Nekretnine u kojim se nalaze vrtići i druge ustanove u vlasništvu Grada

Nekretnine koje koriste centralni i područni vrtići i druge ustanove u vlasništvu Grada – Centar za kulturu i Gradska knjižnica i čitaonica, uknjižene su na ime i korist Grada Đakova.

Nekretnina na kč.br. 62 u k.o. Đakovo, u Ulici Ante Starčevića 34, uknjižena je na ime Republike Hrvatske – Ministarstvo financija, s pravom korištenja Grada Đakova za smještaj Muzeja Đakovštine.

e) Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstane ceste

Sukladno važećim odredbama Zakona o cestama (Narodne novine, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19) i Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine, br. 68/18, 110/18, 32/20) Grad provodi postupke upisa i uknjižbe prava vlasništva za postojeće izgrađene i evidentirane nerazvrstane ceste u katastru i zemljišnim knjigama i to kao „javno dobro u općoj uporabi kao neotuđivo vlasništvo Grada Đakova“.

f) sportske građevine

Na temelju Odluke o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Đakova (Službeni glasnik 18/19), sklopljeni su ugovori s nogometnim klubovima i teniskim klubom kojima su sportske građevine dodijeljene na upravljanje i korištenje.

g) upravljanje poslovnim udjelima Grada u trgovačkim društvima

Trgovačka društva obavljaju djelatnosti za koje su registrirane značajno kako za građane Grada tako i za dijelove poslovnog sektora.

Trgovačka društva u kojima Grad ima udjele su:

1. Univerzal d.o.o. (54,96%)
2. Đakovački vodovod d.o.o. (54,94%)
3. Cito Đakovo d.o.o. (100,00%)
4. Poduzetnički centar Đakovo d.o.o. (100,00%)
5. Radio Đakovo d.o.o. (37,00 %)

h) Naplata potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama

Grad ima dospjela i nedospjela potraživanja prema fizičkim i pravnim osobama.

Dospjela nenaplaćena potraživanja Grad nastoji naplatiti putem sudskih ovršnih postupaka te prisilnom naplatom ovršnih isprava (Pravilnik o kriterijima, mjerilima, uvjetima i postupku otpisa i obročne otplate potraživanja Grada Đakova, Službeni glasnik Grada Đakova br. 2/17 i 4/20, Pravilnik o postupcima naplate potraživanja, Službeni glasnik Grada Đakova br. 21/19 i 4/20).

i) Raspolaganje i korištenje službenih vozila

Službena vozila u vlasništvu Grada koriste se za obavljanje službenih poslova i putovanja unutar i izvan područja Grada. Grad ima u svom vlasništvu jedno službeno vozilo.

Službena vozila u vlasništvu Grada za službena potrebe i službena putovanja mogu koristiti službenici i namještenici upravnih tijela Grada, te gradski dužnosnici te druge osobe izvan gradske uprave po odobrenju gradonačelnika koje iste koriste za obavljanje poslova iz nadležnosti, za potrebe i od interesa za Grad.

V. CILJEVI I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2020. – 2026. GODINE

Grad je odlučan u stvaranju što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom, a osobito nekretninama u njegovom vlasništvu po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

Cilj ove Strategije je određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojim će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Raspolaganje nekretninama vrši se temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se na internet stranicama i oglasnim pločama Grada, zainteresirane osobe se obavještavaju o istim putem obavijesti objavljenih u javnim glasilima.

Najčešće se na prodaju izlažu nekretnine koje je Grad naslijedio kao ošasnu imovinu, po sili zakona.

Pojedine nekretnine, u vlasništvu Grada koje je Grad preuzeo ex lege kao nasljednik ošasne imovine, su opterećene teretima, a Grad kao nasljednik odgovara i za naslijeđena dugovanja do visine vrijednosti naslijeđene imovine.

Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom:

- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada, kontinuirano praćenje i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem poboljšanja učinkovitog i transparentnog upravljanja i raspolaganja,
- vođenja računa o interesima Grada kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostave jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina/pokretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- ažuriranje postojećeg registra imovine,
- hitno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja te redovito održavanje,
- čuvanje zapisa o imovini,
- kontinuirano poduzimanje zakonski predviđenih radnji radi osiguranja i naplate potraživanja Grada i

- kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih akata koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

V.I. Zemljišta

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada Đakova važan udio čini građevinsko zemljište koje predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Građevinsko zemljište je, prema odredbama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Popisuju se jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se.

Vrši se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, te se unose promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju upotrebu, ulaganje i sl.

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/0., 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/1 i 152/14),
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Zakon o gradnji (Narodne novine, br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 78/15),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine, br. 74/14),
- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19),
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova, br. 1/16, 10/20).

V.II. Poslovni prostori

Grad je vlasnik poslovnih prostora, za koje su sklopljeni ugovori o zakupu. Ugovori o zakupu sklopljeni su za razdoblje od više godina, veći broj poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada, a za manji broj poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Grad vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje u posjed poslovnih prostora.

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom.

U tijeku 2020. – 2026. godine planira se sačiniti popis poslovnih prostora za prodaju i to za sve one poslovne prostore za koje nadležno tijelo Grada sukladno pozitivnim propisima utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Grada.

Preporuke za provedbu deregulacije i poboljšanja cijena zakupa su sljedeće:

- pregledati i ponovno razmotriti odluku lokalne samouprave kojom se regulira korištenje zakupljenih poslovnih prostora lokalne samouprave,
- poboljšati postupke nadmetanja i standardni ugovor kako bi se osigurali bolji tržišni potencijal i profitabilnost zakupljenih poslovnih prostora lokalne samouprave,

- revidirati upravljanje zakupljenom poslovnom i stambenom imovinom kako bi se sustavno poboljšala opća učinkovitost (osobito radi mogućnosti praćenja financijskih rezultata kompletne iznajmljene imovine i portfelja, povećanja stopa naplate, smanjenja troškova upravljanja itd.).

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18) i
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Đakova (Službeni glasnik Grada Đakova, br. 3/16, 3/18),
- Odluka o dodjeli na upravljanje Gradske nastavno-športske dvorane u Đakovu (KLASA:620-01/04-01/01, URBROJ: 2121/01-03-03-04-1)

V.III. Stambeni prostori

Grad trenutačno ima u vlasništvu stanove i kuće. U stanovima u vlasništvu Grada nalaze se zaštićeni najmoprимci i najmoprимci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima, te isti plaćaju zaštićenu najamninu i slobodno ugovorenu najamninu, dok se kuće prodaju putem javnog natječaja.

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o najmu stanova (Narodne novine, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (Narodne novine, br. 40/97, 117/05).

V.IV. Poslovni udjeli i dionice u trgovačkim društvima

Grad će u narednom razdoblju, nastaviti pravovremeno ažurirati podatke te će sukladno važećim propisima i aktima Grada i dalje sudjelovati u radu trgovačkih društva koji bi rezultirao uspješnim poslovanjem.

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine, br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19).

V.V. Ostali portfelj imovine Grada

Grad će nastaviti provoditi aktivnosti vezane uz upravljanje i raspolaganje ostalom imovinom sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima, kao i općim aktima Grada.

VI. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA

Strateško usmjerenje uključuje viziju i strateške ciljeve.

Vizija Grada Đakova je sustavno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Đakova, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite javnog interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Misija Grada Đakova je stvoriti uvjete i izgraditi kapacitete koji će osigurati izradu kvalitetnih dokumenata upravljanja gradskom imovinom te omogućiti provedbu istih, a vezano uz organizirano, racionalno i javno upravljanje i nadzor nad gradskom imovinom, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad, u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa, poduzimanje potrebnih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojava oblika gradske imovine, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja gradskom imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge.

Strateški cilj upravljanja imovinom Grada Đakova je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom.

Vizija ukazuje na kritičnu tranziciju iz sadašnjeg stanja u buduć stanje uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija Grada je sustavno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Đakova, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite javnog interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njezine važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Misija ima temeljnu svrhu koja treba biti jedinstvena te stvara kontekst u kojem se oblikuje vizija, definiraju strateški i posebni ciljevi te razvijaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija imovine Grada je stvoriti uvjete i izgraditi kapacitete koji će osigurati izradu kvalitetnih dokumenata upravljanja gradskom imovinom te provedba istih, a vezano uz organizirano, racionalno i javno upravljanje i nadzor nad gradskom imovinom, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika imovine kojom upravlja Grad, u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa, poduzimanje potrebnih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojava oblika gradske imovine, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja gradskom imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge.

Za uspješnu implementaciju prethodno opisanih posebnih ciljeva Strategije identificiran je i posebni cilj: jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala Grada koji će se operacionalizirati putem sljedećih mjera:

1. Strateško upravljanje ljudskim potencijalima

Ova mjera podrazumijeva aktivnosti unaprjeđenja organizacije Grada, kao i edukacije službenika Grada. Kako bi se sve mjere mogle provesti sukladno Strategiji, Grad se suočava s povećanim obujmom posla te se prvenstveno treba voditi računa na popunjavanje svih radnih mjesta u unutarnjim jedinicama u skladu sa Zakonom o službenicima i namještenicima u jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave. Zbog specifičnosti prirode posla planiraju se i aktivnosti edukacije i stručnog usavršavanja službenika.

2. Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije

Mjera se odnosi na unaprjeđenje postojećih informacijsko-komunikacijskih sustava u vidu nabavke novih ili nadogradnje/poboljšanja postojećih aplikacija te informacijsko-komunikacijske infrastrukture radi osiguranja implementacije ove Strategije.

VII. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom se iskazuje snažna volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje imovinom Grada. Grad će poduzeti sve zakonom propisane ovršne radnje i radnje osiguranja koje se mogu provesti na odgovarajućim predmetima ovrhe radi naplate njegovih potraživanja. Strategija određuje ciljeve i smjernice koje će se realizirati kroz aktivnosti Grada, odnosno kroz njezina upravna tijela. Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. godine (Narodne novine br. 96/19.) koja i sama predlaže da tijela lokalne i područne (regionalne) samouprave postupaju sukladno iskazanim smjernicama.

Slijedom naprijed izloženog, ovom Strategijom definira se pristup i nove polazne osnove u gospodarenju i upravljanju imovinom u vlasništvu Grada kroz ključni dugoročni strateški cilj:

- organizirati učinkovitije i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Grada s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanje veće ekonomske koristi.

Grad svojom imovinom, prije svega, postupa kao dobar gospodar, što podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa cjelokupne imovine, kao i utvrđenje stanja u kojem se ta imovina nalazi te njezinu tržišnu vrijednost.

Polazeći od navedenog strateškog cilja, u predstojećem razdoblju, za koje se donosi ova Strategija, kompleksni postupak upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada potrebno je kontinuirano usavršavati i prilagođavati, a što, prije svega znači sustavno ulaganje u usavršavanje službenika kojima je u opisu poslova upravljanje i raspolaganje imovinom, kao i nabava opreme (programa) za vođenje ovog kompleksnog sustava.

Grad putem mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim i stambenim prostorima na način da oni poslovni i stambeni prostori koji su potrebni samoj gradskoj upravi budu i stavljeni u funkciju koja će služiti racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju uprave.

Svi drugi stambeni i poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu, bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem:

- poslovne prostore davati u zakup u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora,
- poduzeti aktivnosti za naplatu potraživanja vezanih uz zakup poslovnih prostora te aktivnije pratiti istek roka zaključenih ugovora i pravodobno poduzimati radnje u vezi s produljenjem ugovora o zakupu odnosno provedbi natječaja za zakup,
- kod davanja poslovnih prostora na korištenje udrugama u obliku nefinancijske podrške za financiranje programa i projekata, provoditi javne natječaje u skladu s odredbama Zakona o

- udrugama i Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge,
- upisati sve nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada,
 - normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina,
 - provoditi nadzor nad stanjem imovine u vlasništvu Grada,
 - kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
 - pratiti koristi i učinke od upravljanja imovinom,
 - na službenoj Internet stranici omogućiti pristup dokumentima upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada,
 - provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada
 - kontinuirano procjenjivati učinke propisa kojima se uređuju svi pojavnici oblici imovine u vlasništvu Grada,
 - kontinuirano pratiti zakonske i podzakonske akte koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

Sve identificirane slabosti postojećeg sustava upravljanja imovinom su bile važan element u oblikovanju Strategije te se putem posebnih ciljeva, mjera, projekata i aktivnosti treba raditi na postupnom otklonu uočenih slabosti. Strateški cilj upravljanja gradskom imovinom je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada Đakova.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom.

Vlasništvo Grada Đakova osigurava kontrolu nad nekretninama od javnog i investicijskog značaja, trgovačkim društvima od posebnog interesa, kulturnom baštinom i drugim pojavnim oblicima imovine, a Strategija upravljanja imovinom Grada Đakova za razdoblje 2020. – 2026. temelji se na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Na temelju Strategije, gradonačelnik donosi Godišnji plan upravljanja imovinom Grada Đakova (dalje u tekstu: Plan) do 31. prosinca tekuće godine za narednu godinu.

Plan se objavljuje u Službenom glasniku Grada Đakova i na službenoj internetskoj stranici Grada Đakova.

Ova Strategija ima se objaviti u Službenom glasniku Grada Đakova i na službenoj internetskoj stranici Grada Đakova.

REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD ĐAKOVO
Gradsko vijeće

KLASA: 406-01/20-01/25
URBROJ: 2121/01-01/01-20-2
Đakovo, 29. prosinca 2020. godine

