



REPUBLIKA HRVATSKA

Zadarska županija



GRAD NIN
GRADSKO VIJEĆE

Na temelju članka 19 Zakona o upravljanju državnom imovinom («Narodne novine» 52/18), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine», br. 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), čl. 32. Statuta Grada Nina («Službeni glasnik Grada Nina» br. 3/18), Gradsko vijeće Grada Nina na 26. sjednici održanoj 28. svibnja 2020. godine, donosi:

STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA NINA ZA RAZDOBLJE OD 2020. – 2025. GODINE

I. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Nina za razdoblje od 2020. – 2025. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Nina.

Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom Grada Nina (u daljnjem tekstu: Grad), te se donesenom Strategijom želi osigurati financijski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje cjelokupnom imovinom Grada.

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 tijekom 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 i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („N.N.“, br. 96/2019.), načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom kao i na odredbe ove Strategije.

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 se sagledavaju troškovi i prihodi radi njihovog učinkovitog korištenja.

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 rasplaganja 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 I RASPOLAGANJA IMOVINOM

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („N.N.“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.),
- Zakon o zemljišnim knjigama („N.N.“, br. 63/19.),
- Zakon o prostornom uređenju („N.N.“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.),
- Zakon o gradnji („N.N.“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.),
- Zakon o obveznim odnosima („N.N.“, br. 35/05., 41/08., 125/11, 78/15. 29/18),
- Zakon o najmu stanova („N.N.“, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06, 68/18.),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („N.N.“, 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 („N.N.“, br. 40/97. i 117/05.),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („N.N.“, br. 86/12., 143/13., 65/17, 14/19),
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („N.N.“, br. 69/99, 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. 136/12., 157/13., 152/14. i 98/15., 44/17, 90/18),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („N.N.“, br. 112/18.),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („N.N.“, br. 125/11. i 64/15., 112/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („N.N.“, br. 78/15.),
- Zakon o cestama („N.N.“, br. 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14., 110/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („N.N.“, br. 74/14., 69/17, 98/19),
- Zakon o trgovačkim društvima („N.N.“, 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. i 110/15., 40/19),
- Zakon o proračunu („N.N.“, br. 87/08., 136/12. i 15/15.) i
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („N.N.“, br. 33/01, 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. i 137/15., 123/17, 98/19).

III. AKTI GRADA

- Statut Grada Nina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 2/13, 5/13, 2/18, 3/18. – proć. tekst),
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Nina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 5/13)
- Odluka o zakupu prostora u vlasništvu Grada Nina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 1/15.),

- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 1/15, 1/19, 3/19, 6/19, 7/19, 8/19, 1/20, .),
- Odluka o korištenju javnih površina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 3/09, 1/15, 4/19.),
- Odluka o spomeničkoj renti („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 13/04.)

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

Grad u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta,
- poslovne prostore (za potrebe Grada i za davanje u zakup),
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- trgovačka društva,
- ustanove,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, oborinska odvodnja, fekalna kanalizacija, groblja i mrtvačnice),
- novac, novčani ekvivalenti, štedni ulozi,
- potraživanje prema fizičkim i pravnim osobama,
- službena vozila i
- ostali pojavnici oblici imovine u vlasništvu Grada.

Nadležna tijela:

Tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje imovinom Grada su:

- Gradsko vijeće
- Gradonačelnik
- Upravni odjel za upravno-pravne i opće poslove
- Upravni odjel za komunalne poslove

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, dok će točni i potpuni podatci iz zemljišne knjige biti preuzeti po završetku obnove zemljišnih knjiga. 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 ostvaivanje ekonomskog rasta. Znatan 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, zemljišnoknjižnim postupcima, parničnim i drugim postupcima za upis, uknjižbu, utvrđenje ili stjecanje prava vlasništva u ime i korist Grada.

b) Poslovni prostori

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 Grada Nina daju u zakup, dok ostale poslovne prostore koristi za potrebe rada svojih upravnih tijela i ustanova u svome vlasništvu, odnosno udruga od interesa za Grad.

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

Nekretnine koje koriste ustanove u vlasništvu Grada su uknjižene na ime i korist Grada koji je predmetne nekretnine dodjelio na korištenje tim ustanovama u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

d) Javno dobro u općoj uporabi – nerazvrstane ceste

Sukladno važećim odredbama Zakona o cestama Grad provodi postupke upisa i uknjižbe prava vlasništva za postojeće izgrađene i evidentirane nerazvrstane ceste u katastru i zemljišnim i to na način da je u listu „B“ zemljišno-knjižnog izvotka navedeno: „JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI – neotuđivo vlasništvo Grada Nina, OIB: 55065959531“.

e) Upravljanje poslovnim udjelima Grada u trgovačkim društvima

Trgovačka društva doprinose stvaranju bruto društvenog proizvoda te nastavno povećavaju zaposlenost i njihovo je poslovanje i obavljanje djelatnosti za koje su registrirane značajno kako za građane Grada tako i za dijelove poslovnog sektora.

Grad na svojoj službenoj internetskoj stranici objavljuje sva trgovačka društva u kojima ima udjele, kao i podatke o nadzornim strukturama te kontinuirano objavljuje sve relevantne promjene.

Trgovačka društva u kojima Grad ima udjele su:

1. NIN TURIZAM d.o.o., Nin, Trg hrvatskih branitelja 1, udio Grada 100 %,
2. KOMUNALAC d.o.o., Nin, Trg hrvatskih branitelja 1, udio Grada 100 %,
3. VODOVOD d.o.o., Špire Brusine 17, Zadar, udio Grada 2,92 %
4. ČISTOĆA, Stjepana Radića 33, Zadar, udio Grada 2,53 %
5. LIBURNIJA, Ante Starčevića 1, Zadar, udio Grada 2,58 %
6. VOVOVOD VIR d.o.o. (neupisani dio)

f) 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.

g) 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 2 (dva) službena vozila.

Službena vozila u vlasništvu Grada za službena potrebe i službena putovanja mogu koristiti službenici i namještenici upravnih tijela Grada, 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. – 2025. 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.

Vezano uz postupke legalizacije građevina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Grada na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz isplatu odgovarajuće naknade za to zemljište.

Smjernice za učinkovito upravljanje/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
 - kontinuirano praćenje zakonskih i podzakonskih akata koji se odnose na raspolaganje i upravljanje imovinom.

V.I. Zemljišta

Procjena nekretnina vrši se 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.

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

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se u dnevnom tisku, na internet stranicama i oglasnim pločama Grada, zainteresirane osobe se obavještavaju o istim.

Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, potom dijelovi zemljišta za formiranje građevnih čestica i okućnica.

Zemljišta u vlasništvu Grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

Nekretnine u vlasništvu Grada nisu opterećene hipotekama.

PRAVNA OSNOVA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („N.N.“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.),
- Zakon o zemljišnim knjigama („N.N.“, br. 63/19.),
- Zakon o prostornom uređenju („N.N.“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.),
- Zakon o gradnji („N.N.“, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19.),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („N.N.“, br. 78/15.),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („N.N.“, br. 86/12. i 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („N.N.“, br. 74/14., 69/17, 98/19),
- Odluka o korištenju javnih površina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 3/09, 1/15, 4/19.),
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Nina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 5/13)

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, sukladno Odluci o zakupu poslovnog prostora. Poslovni prostori upisani su u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada.

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

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualna ulaganja u poslovni prostor.

PRAVNA OSNOVA

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („N.N.“, br. 125/11. i 64/15., 112/18),

- Odluka o zakupu prostora u vlasništvu Grada Nina („Službeni glasnik Grada Nina“, br. 1/15.),

V.III. Stanovi

Grad trenutačno nema u vlasništvu stanove.

V.IV. Poslovni udjeli i dionice u trgovačkim društvima
Grad će u narednom petogodišnjem razdoblju, nastaviti pravovremeno ažurirati podatke objavljene na službenoj internetskoj stranici 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 („N.N.“, 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. i 110/15., 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. ZAKLJUČAK

Ovom Strategijom se iskazuje volja i opredjeljenje da se uredi upravljanje i raspolaganje 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 i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od 2019. do 2025. godine („N.N.“, br. 96/2019.) 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, postupuje 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 petogodišnjem 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.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Ova Strategija objavit će se u „Službenom glasniku Grad Nina“ i na službenoj internetskoj stranici Grada Nina.

Klasa: 940-01/20-01/4

Urbroj: 2198/11-01/01-20-1

Nin, 28. svibnja 2020.

