



STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA OTOKA
ZA RAZDOBLJE 2017. - 2022.

SADRŽAJ:

1) UVOD	3
2) VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	4
3) ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	5
4) VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA	7
5) ZEMLJIŠTE	8
6) POSLOVNI PROSTORI	10
7) STANOVI	11

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada Otok donosi se za potrebe Grada Otok. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu grada u razdoblju od 2017. do 2022. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju nekretninama Grad Otok postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu portfelja svih nekretnina u vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze, namjenom i iskazom vrijednosti ulaganja u pojedinu nekretninu, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za grad i strategiju razvoja grada te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu grada Otok mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno održavati u funkciji ostvarivanja najboljih učinaka za buduće generacije. Grad Otok raspolože i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu grada kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje grada Otok.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim, jednakim postupanjem.

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

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

VAŽEĆI POPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 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 (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, 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.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08. i 125/11.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

GRADSKI AKTI

- Statut Grad Otok (Službeni vjesnik Županije Vukovarsko-srijemske br. 14/09 i 4/13)
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu grada Otok (Službeni vjesnik županije Vukovarsko-srijemske br. 12/15)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službeni vjesnik županije Vukovarsko-srijemske br. 18/11)
- Odluka o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Otok (Službeni vjesnik županije Vukovarsko-srijemske br. 6/14)
- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Vinkovci
- Program razvoja Poduzetničke zone Otok

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Grad u svom vlasništvu ima sljedeći portfelj imovine:

- poljoprivredno zemljište
- građevinsko zemljište
- poslovne prostore (za potrebe općine i za iznajmljivanje)
- stanove
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze
- javne površine za iznajmljivanje, dječja igrališta i parkirališta)
- sportske objekte
- trgovačka društva
- kulturne objekte i kulturna dobra
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, oborinsku odvodnju, fekalnu kanalizaciju, groblja i mrtvačnice)

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s
- propisima 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
- 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 i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno planska namjena) dok su ostali podatci (financijski rezultati, prihodi, izdatci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Grad Otok uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, te kontinuirano provodi promjene u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima.

Zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu grada Otok važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Grad Otok.

Poslovni prostori

Grad Otok u vlasništvu ima poslovne prostore koji se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora daju u zakup.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige čiji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Stanovi

U vlasničkom portfelju grada Otok nalaze se i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini. Stanovi se po posebnim uvjetima mogu davati na korištenje i osobama koje obavljaju djelatnosti od posebnog interesa za Grad.

Nekretnine u kojima se nalaze vrtići, škole i druge ustanove u vlasništvu grada Otok

Sve nekretnine koje koriste osnovna i područne škole, centralni i područni vrtići te ustanove u vlasništvu grada Otok u zemljišno knjižnom su vlasništvu grada Otok.

Grad Otok s ustanovama sklapa ugovore kojima se nekretnine dodjeljuju na korištenje u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

Zadaća učinkovitog upravljanja nekretninama Grada Otok je ostvariti slijedeće koristi:

- Raspolagati preciznim popisom nekretnina
- Sve nekretnine voditi u jedinstvenoj bazi podataka
- Omogućiti fleksibilniju organizaciju upravljanja imovinom
- Pružanje kvalitetnijih informacija o različitim vrijednostima imovine
- Upravljanje imovinom u skladu sa Zakonskim propisima po zadanim procedurama
- Pružanje podrške lokalnom ekonomskom razvoju
- Povećanje proračunskih prihoda
- Veće zadovoljstvo građana
- Promjena načina razmišljanja o javnoj imovini

Vizija grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu grada po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove. Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina. Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova. Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzet će se sve mjere u očuvanju imovine Grada Otok na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz isplatu naknade za zemljište. Radi osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno. Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- Neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Otok
- Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Otok
- Uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnog upravljanja i raspolaganja
- Povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja
- Vođenje računa o interesima Grada Otok kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije
- Uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina
- Temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju
- Upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog
- Za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo ukoliko je to moguće provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice
- Žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata
- Stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe
- Zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina
- Redovita objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada

- Redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja
- Čuvanje zapisa o nekretninama

ZEMLJIŠTE

Grad Otok kontinuirano popisuje jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

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

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Grada, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Grad Otok raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti građenja, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Grad Otok ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad Otok u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

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 Otok nisu opterećene hipotekama.

OSNOVE RASPOLAGANJA

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, 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 (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13. i 152/14.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/2014)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12)

- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Otok
- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Vinkovci

POSLOVNI PROSTORI

Grad Otok vlasnik je poslovnih prostora. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada, za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

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

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora
- Odluka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

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

U tijeku 2017-2022. godine planira se pripremiti popis poslovnih prostora za prodaju, i to za sve one poslovne prostore za koje Gradsko vijeće Grada Otok, sukladno pozitivnim propisima, utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Grada.

ZAKUPNI ODNOSI

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Otok primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, te Odlukom o kriterijima za određivanje zakupnine utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod приходima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu čini pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

STANOVI

Grad trenutačno ima u vlasništvu stanove. Dio stanova upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Otok, za dio stanova u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

U stanovima u vlasništvu Grad Otok nalaze se:

1) Zaštićeni najmoprimci

U skladu sa Zakonom o najmu stanova Grad je sa zaštićenim najmoprimcima sklapala ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

2) Osobe s kojima je sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam

Ugovori o najmu sklopljeni su temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenom konačnom listom prvenstva. Riječ je o ugovorima koji se sklapaju sa osobama slabijeg imovinskog stanja. Iznos najamnine utvrđen je Odlukom općinskog vijeća.

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, 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.)

Prilog:

- Odluka o prihvaćanju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Otok za razdoblje 2017. - 2022. godine
- Odluka o osnivanju registra dugotrajne nefinancijske imovine na području Grada Otok
- Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Otok
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora
- Odluka o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD OTOK
GRADSKO VIJEĆE
KLASA: 940-01/16-01/07
URBROJ: 2188/08-02/1-16-1
Otok, 11. listopada 2016.

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Stjepan Topalović

