

STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VODICA ZA RAZDOBLJE OD 2017. – 2021.

SADRŽAJ

1. UVOD.....
2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA.....
3. AKTI GRADA
4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I
RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....
5. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U
RAZDOBLJU OD 2017. - 2021. GODINE.....
6. POSLOVNI PROSTORI.....
7. ZEMLJIŠTA.....

Na temelju članka 30. Statuta Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 09/09, 09/11-ispravak, 04/13, 09/13-pročišćeni tekst i 05/15 i „Službeni glasnik Grada Vodica, broj: 04/16), po prijedlogu Državnog ureda za reviziju i prijedlogu Gradonačelnice Grada Vodica, Gradsko vijeće Grada Vodica na ___ sjednici od _____ godine, donosi sljedeći strateški dokument:

Strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vodica za razdoblje od 2017. do 2021. godine

UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vodica (u nastavku teksta: Strategija) donosi se za potrebe Grada Vodica (u nastavku teksta: Grad). Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2017. do 2021. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja želi se 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, kao i na Strategiju razvoja Grada Vodica 2014. – 2020., čije je donošenje pri okončanju.

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem i raspolaganjem nekretninama, što podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti. U upravljanju nekretninama Grad postupi kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, u svrhu učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Grada mora se odgovorno upravljati i raspolagati, jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Grad raspolaže i upravlja nekretninama u svom vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija raspolaganja imovinom 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 svih općih akata i najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada, kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje Grada Vodica.

Načelo predvidljivosti osigurava da raspolaganje nekretninama u istim ili sličnim slučajevima bude obuhvaćeno predvidljivim i 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 PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA

I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada propisano je brojnim zakonskim, podzakonskim i općim aktima Gradskog vijeća Grada Vodica.

Zakonski i podzakonski propisi

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., 152/14 i 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13 i 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 66/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 124/10 i 56/13)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11.),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14)

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95., 70/97., 128/99., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03. – pročišćeni tekst; 82/04., 110/04., 178/04., 38/09., 79/09., 49/11., 84/11., 90/11., 144/12, 94/13., 153/13., 147/14. i 36/15.)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12 i 152/14)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine” broj 94/13 i 18/16)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 139/10 i 19/14)
- Uredba o registru državne imovine („Narodne novine“ broj 55/11)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 3/15)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14).

AKTI GRADA

- Statut Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, br. 09/09, 09/11-ispravak, 04/13, 09/13-pročišćeni tekst i 05/15, „Službeni glasnik Grada Vodica“, 04/16)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 03/12, 08/12, 04/13, 08/13, 14/13, 04/14, 05/14, 10/14 i „Službeni glasnik Grada Vodica“, 02/15, 06/15)
- Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 02/06, 15/09 i 04/14)
- Odluka o uvjetima i načinu privremenog/povremenog korištenja prostora u zgradama u vlasništvu Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, 3/15 i 4/16)

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Grad u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta (građevinska),
- poslovne prostore (za potrebe Grada i za iznajmljivanje),
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, parkove, prometnice – nerazvrstane ceste, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, DTK, skloništa, dječja igrališta i parkirišta),
- sportske objekte,
- ustanove,

- trgovačka društva (vlasnički udjeli Grada),
- objekte pod zaštitom kulturne baštine i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, odlagališta otpada, oborinsku odvodnju, odvodnju otpadnih voda, groblja i mrtvačnicu),
- nerazvrstane ceste, nogostupe, trgove, obilježena i uređena parkirališta te druge javne površine, te
- osobna vozila,
- raznu opremu (računalnu, uredski namještaj, fotokopirni strojevi, kućanski aparati).

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 te
- 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 podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, 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 Vodice je uspostavio cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, koju mora sukcesivno kontinuirano dopunjavati.

Za određeni broj nekretnina Grad mora kompletirati dokumentaciju radi utvrđivanja prava vlasništva i provesti upise u zemljišne knjige.

ZEMLJIŠTE

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja veliki potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatian dio tog portfelja uknjižen je na Grad Vodice.

POSLOVNI PROSTORI

Grad Vodice u knjižnom i izvanknjižnom vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori 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 koji upis će se provoditi sukcesivno po izradi etažnih elaborata i provedbom zemljišnoknjižnih postupaka, nakon završetka postupka „legalizacije“ koji je pokrenut za sve gradske nekretnine i nakon dovršetka dugogodišnjih sudskih postupaka većinom za ispravku uknjižbe, ali i za utvrđenje prava vlasništva.

NEKRETNINE U KOJIMA SE NALAZE

USTANOVE U VLASNIŠTVU GRADA VODICA

Sve nekretnine koje koriste ustanove u vlasništvu Grada Vodica u vlasništvu su Grada Vodica bez obzira na zemljišnoknjižni upis, izuzev dijela Vrtića koji je u zakupu vlasnika fizičkih osoba.

Grad Vodice je u tijeku ishoda dozvole za gradnju novog dječjeg vrtića u naselju Vodice, te je Planom nabave za 2017.g., sukladno Proračunu za 2017.g. planiran početak gradnje istoga u zadnjem kvartalu 2017.g..

Grad Vodice je sa ustanovama sklopio ugovore kojima se nekretnine dodjeljuju na korištenje u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. - 2021. GODINE

Vizija Grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove poslovanja.

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 kontinuiranu dogradnju registra nekretnina.

Poduzimat će se i nadalje sve radnje potrebne 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 Vodica na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz osnovanu i opravdanu isplatu naknade za zemljište.

U svrhu osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti popis nekretnina za prodaju (ako ih ima), što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskoppravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada.

Uvođenjem Registra nekretnina postignut je jedan od osnovnih ciljeva i isti predstavlja uvođenje informatičkog programa koji sadržava evidenciju/registar nekretnina te podatke o identifikaciji i veličini nekretnina (vlasnički list), vrijednosti nekretnina, kao i druge dostupne podatke (katastarsku dokumentaciju, namjenu i status, tlocrte, fotografije, svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno i drugo).

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Vodica,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Vodice,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnijeg 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 Vodica kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluke o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg Registra imovine (nastojati ga javno objaviti-barem djelomično),
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće, provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata (Osobito glede izgradnje sekundarne mreže sustava odvodnje koje podrazumijeva uknjižbu nerazvrstanih cesta na Grad kao javno dobro u vlasništvu Grada koji postupci za sve ceste naselja Vodice i Srma su u završnoj fazi, dok je u pripremi isto za otok Prvić),
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, osobito zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture koje vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama, te njihovo ažurno upisivanje u Registar nekretnina

ULAGANJA

Grad Vodice ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su/će biti iskazana u knjigovodstvenim evidencijama i unutar Registra imovine. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad Vodice u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

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

HIPOTEKE

Nekretnine u vlasništvu Grada Vodica nisu opterećene hipotekama

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode/će se voditi nakon konačne uspostave Programa analitičke knjigovodstvene evidencije dugotrajne imovine po pojedinoj jedinici imovine, koji se namjerava okončati do kraja 2017.g., što je prioritet i obveza Grada i time Godišnji program ove Strategije .

Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti eventualno ulaganje u nekretninu.

Grad Vodice će koristiti Registar kupoprodajnih cijena Županije, kao i pojedinačne procjene ovlaštenih sudskih vještaka i druge podatke u svezi s raspolaganjem nekretninama na području Grada.

POSLOVNI PROSTORI

Grad Vodice vlasnik je poslovnih prostora, odnosno poslovnih zgrada u kojima se isti nalaze. Dio poslovnih prostora upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada Vodica, za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskoopravno stanje.

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

OSNOVE KORIŠTENJA

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 03/12, 08/12, 04/13, 08/13, 14/13, 04/14, 05/14, 10/14 i „Službeni glasnik Grada Vodica“, 02/15, 06/15)
- Odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 02/06, 15/09 i 04/14)
- Odluka o uvjetima i načinu privremenog/povremenog korištenja prostora u zgradama u vlasništvu Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, 3/15 i 4/16)

UVJETI PRODAJE POSLOVNIH PROSTORA

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

Grad Vodice nije utvrdio popis poslovnih prostora koji se nalaze na području naselja Grada Vodica niti na neatraktivnim lokacijama budući drži kako za sada nema takvih.

U tijeku 2017-2021. godine planira se sačiniti popis poslovnih prostora za prodaju, i to za sve one poslovne prostore za koje Gradsko vijeće Grada Vodica, 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 Vodica primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora 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..

Utvrđene su granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine (3 zone na području Grada Vodica) kao i jedinična cijena zakupnine po m² razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru.

U svrhu poticanja poduzetništva i pomaganja zakupcima (osobito u humanitarne svrhe) te zadržavanja radnih mjesta, u vrijeme ekonomske krize, zakupcima je privremeno umanjena mjesečna zakupnina, osobito na otoku Prviću.

Grad Vodice 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 će se voditi po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti eventualno ulaganje u poslovni prostor.

ZEMLJIŠTA

Grad Vodice još od 2011.g. intenzivnije provodi model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, stalno se provodi inventura i dopunjuje se.

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

UVJETI PRODAJE

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 Vodice raspisuje i natječaje za zakup zemljišta. Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, 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.

ZAVRŠNA ODREDBA

Ova Strategija stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a objavit će se u „Službenom glasniku Grada Vodica“ i internetskim stranicama Grada Vodica.

KLASA: _____

URBROJ: _____

Vodice, _____ 2017.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VODICA

PREDSJEDNIK

Marin Mikšić