

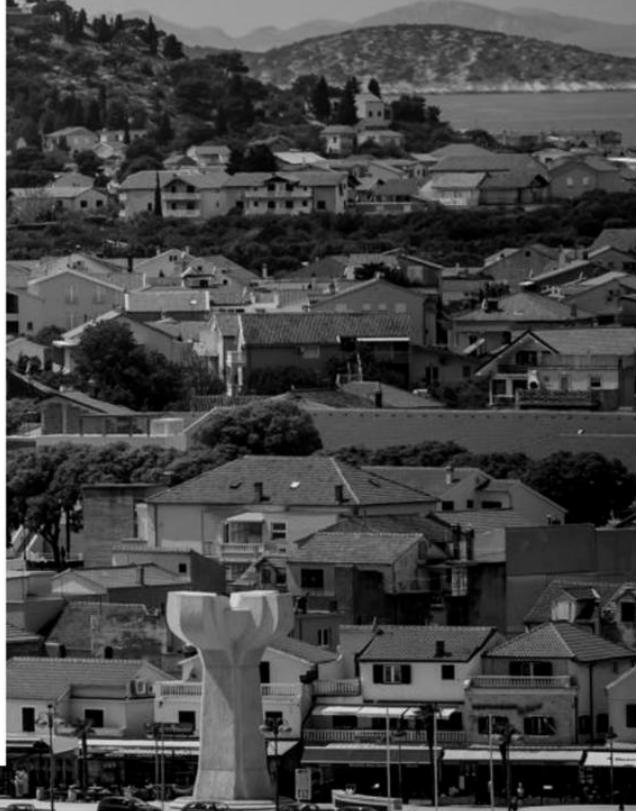
STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Ciljevi i smjernice upravljanja
nekretninama u vlasništvu
Grada Vodica

Naručitelj:
Grad Vodice

Izradivač:
MARA d.o.o.

siječanj 2023



Sadržaj

1. UVOD	3
2. NORMATIVNI OKVIR	4
2.1. Ustav i Zakonski akti.....	4
2.2. Akti grada Vodice	5
3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA GRADA	6
4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA VEZANIH ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VODICE.....	7
4.1. Nadležno tijelo.....	7
4.2. Nekretnine u vlasništvu Grada Vodica.....	7
4.3. Registar nekretnina	12
5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA GRADA VODICA	16
5.1. Vizija i misija upravljanja nekretninama Grada Vodica	16
5.2. Strateški ciljevi upravljanja nekretninama Grada Vodica.....	16
6. CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VODICA.....	18
6.1. Strateški cilj 1. – Unapređenje organizacije rada i nadležnosti gradskih tijela vezane na raspolaganje i upravljanje imovinom Grada Vodica	18
6.2. Strateški cilj 2. – Produktivno upravljanje imovinom i povećanje finansijskih učinaka od nekretnina Grada Vodica	21
6.3. Strateški cilj 3. – Uređivanje vlasničko-pravnih odnosa nekretnina te koordinacija upravljanja nekretninama Grada Vodica	24
7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA	26
7.1. Rizici kod implementacije Strategije	26
7.2. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije	27
Prilog 1. Popis poslovnih prostora	28

1. UVOD

Grad Vodice u okviru svog djelokruga upravljanja nekretninama u svom vlasništvu. U članku 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, stavak 1. navodi da jedinica lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave upravlja, koristiti i raspolaže svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama (u dalnjem tekstu: Strategija) donosi sesa svrhom boljeg upravljanja Grada Vodica, a određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za razdoblje od 2023. do 2030. godine.

Strategiju donosi Gradsko vijeće Grada Vodica na prijedlog gradonačelnika i služi kao kvalitetna podloga za donošenje potrebnih odluka i mjera za upravljanja nekretninama. Odluke tako imaju strateški temelj priispajavanju potencijala i pronalaženju rješenja za postojeće izazove u kontekstu upravljanje nekretninama.

Strategija doprinosi boljem upravljanju i raspolaganju nekretninama. Raspolaganje se odnosi na sve one radnje kojima se nekretnine prepuštaju na uporabu ili korištenje, što se u većem djelu odnosi na zakup i najam. Određene nekretnine su isključivo namijenjene za potrebe Grada, jer se želi osigurati prvenstveni cilj, a to je zadovoljenje svih javnih potreba, koje su u nadležnosti Grada. Drugi važniji oblici raspolaganja su prava služnosti, pravo građenja te pravo iz stvarnog tereta. S obzirom na to da se radi o pravnim institutima koji zbog svoje kompleksnosti mogu stvarati dugoročne posljedice, mora im se pristupiti odgovorno, koristeći opseg i širinu potrebnih znanja za učinkovitim provođenjem navedenih poslova. Poželjno je da se poslovi raspolaganja nekretninama provode unutar jednog upravnog tijela, koje će omogućiti i ostalim službenicima pristup svojim bazama podataka. Upravo takav način pristupa rješavanja i donošenja odluka može biti od presudnog utjecaja na samo uređenje imovinskopravnih odnosa.

Upravljanje nekretninama uključuju one radnje i aktivnosti kojima se donose odluke o stjecanju, prenamjeni, raspolaganju, otuđivanju nekretnina. Samo upravljanje se mora provoditi transparentno, racionalno i pravedno za dobrobit svojih građana. Osnova dobrog upravljanja nekretnina je prikupljanje i učinkovito raspolaganje podacima i informacijama, a prvi korak organizacije podataka je uvođenje Registra nekretnina, kojeg Grad Vodice izradio 2017. Registrar nekretnina pomaže sustavnom i transparentnom upravljanju i raspolaganju nekretninama te osigurava pravovremenu dostupnost svim dionicima u procesima upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Održivo, odgovorno i racionalno upravljanje i raspolaganje nekretninama može dugoročno ostvariti značajne finansijske uštede, povećati vrijednost postojećih nekretnina te pridonijeti unaprjeđenju kvalitete života stanovnika grada Vodica.

2. NORMATIVNI OKVIR

2.1. Ustav i Zakonski akti

Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14),

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20),

Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“ broj 111/18),

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),

Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19),

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 112/18, 39/22),

Zakon o upravljanju državnog imovinom („Narodne novine“ broj 52/18),

Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11, 144/21),

Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 123/17),

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15),

Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),

Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),

Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20),

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),

Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18),

Zakon o šumama („Narodne novine“ broj 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20),

Zakon o otocima („Narodne novine“ broj 116/18, 73/20, 70/21),

Zakon o zaštiti prirode („Narodne novine“ broj 80/13, 15/18, 14/19, 127/19),

Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19),

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 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, 117/21),

Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21).

2.2. Akti grada Vodice

Statut Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, 02/21)

Prostorni plan uređenja Grada Vodica (Službeni vjesnik Šibensko - kninske županije broj 14/06, 11/07- ispravak, 2/13, 5/14 i Službeni glasnik Grada Vodica broj 5/15, 1/16- pročišćeni tekst, 3/16- ispravak, 8/17 i 1/19)

Odluka o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Vodica (Službeni glasnik Grada Vodica broj 1/19)

Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, 05/19, 09/19)

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 korištenja prostora u zgradama u vlasništvu Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, 3/15, 4/16 i 02/18)

Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 14/19, „Službeni glasnik Grada Vodica“, 02/16, 06/16, 04/21)

3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA GRADA

U aktima Grada, kojima se raspolaže i upravlja nekretninama, koriste se načela koja su posljedično stvorila okvir unutar kojeg je i nastao ovaj dokument Strategije. Navedena načela su:

NAČELO JAVNOSTI	Osigurava se propisivanjem kriterija i pravila raspolaganja i upravljanja u aktima Grada, uspostavljanjem i vođenjem Registra nekretnina, redovitim obavještavanjem javnosti o aktivnostima tijela koja raspolažu gradskom imovinom, javnim objavama ključnih akata za raspolaganje i upravljanje gradskim nekretninama.
NAČELO ODGOVORNOSTI	Osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja, nadzorom i upravljanjem, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja nekretninama te poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.
NAČELO EKONOMIČNOSTI	Osigurava se raspolaganjem i upravljanjem gradskim nekretninama s "pažnjom dobrog gospodara" kako bi se ostvarili gospodarski, infrastrukturni, socijalni i drugi ciljevi Grada.
NAČELO PREDVIDLJIVOSTI	Osigurava se tako da se u istim ili sličnim slučajevima raspolaganja imovinom postupa na jednak i predvidljiv način.

4. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA VEZANIH ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VODICE

4.1. Nadležno tijelo

Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu gradske uprave („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 12/10 i 14/13, „Službeni glasnik Grada Vodica“, 05/17, 04/22) od dana 24. rujna 2010. godine, grad Vodice je ustrojio Upravni odjel za gospodarstvo, imovinu i prostorno i planiranje, radi vođenja svih imovinsko pravnih poslova, evidencija i brige o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada.

Upravni odjel za gospodarstvo, imovinu i prostorno i planiranje potiče razvoj gospodarstva i turizma, sudjeluje u izradi planova gradskih investicija, priprema i organizira provođenje postupaka javne nabave, vodi sve postupke u pravnom prometu nekretnina u vlasništvu Grada, kao i na pomorskom dobru na području Grada, organizira rad na trajnom popisu imovine u vlasništvu Grada i vođenju kataстра nekretnina Grada, vodi evidenciju i prikuplja dokumentaciju i upis nekretnina u vlasništvu Grada u zemljische knjige, vodi brigu o upravljanju imovinom u vlasništvu Grada i to posebno; upravljanjem građevinskim zemljistem (izrada prijedloga visine kupoprodajne cijene sukladno tržišnoj cijeni, izrada prijedloga visine naknade za korištenje i služnosti, izrada prijedloga općih i posebnih uvjeta natječaja, popis građevinskog zemljista, namjena, uvjeti, mjerila za korištenje, ugovaranje zakupnine / najamnine / prava građenja i sl.), stambenim i poslovnim prostorom (namjena, uvjeti, mjerila za korištenje, izrada prijedloga visine zakupa / najma, izrada prijedloga općih i posebnih uvjeta natječaja, ugovaranje zakupnine / najamnine, popis poslovnih prostora i sl.).

Sukladno Odluci o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Vodica („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 02/06, 15/09 i 04/14), nekretninama u vlasništvu Grada upravlja gradonačelnik Grada Vodica. Vlasničke ovlasti nad nekretninama gradonačelnik vrši pod uvjetima i na način propisan Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Statutom Grada Vodica, Odlukom o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Vodica i drugim propisima, a u interesu stvaranja uvjeta za ujednačen razvoj Grada.

4.2. Nekretnine u vlasništvu Grada Vodica

Grad Vodice u svom vlasništvu na dan 28.07.2022. godine ima sljedeći portfelj nekretnina:

4 zgrade (za potrebe Grada Vodica)	1 gradska tržnica
38 poslovna prostora	1 memorijalni centar
4 građevinska zemljista	19 zelenih površina
8 otvorenih sportskih objekata	3 parka
2 zatvorena sportska objekta	7 trgova
3 predškolska objekta	12 parkiralište
1 visokoobrazovni objekt	14 biciklističkih staza
1 gradska knjižnica	1 javni WC

1 pothodnik	55 terasa		
8 groblja i mrtvačnica	1	pravo	
89 nerazvrstanih cesta			građenja

Navedene su upisane u zemljišne knjige te se vode u knjigovodstvenim evidencijama Grada Vodica, dok se kao izvanknjžno vlasništvo navodi zatvoreni sportski objekt tzv. "Balon", predškolski obrazovni objekt Dječji vrtić "Šikavac" te 7 poslovnih prostora. Grad Vodice isto tako koriste javne gradske površine za ostvarivanjem prihoda poput postavljanjem reklama i kioska, pritom pazeći na komunalne propise i na sami vizualni izgled javnih površina Grada.

4.2.1. Zgrade

Grad Vodice u svom vlasništvu ima 4 zgrade koje registar nekretnina vodi kao poslovni prostor. Zbog neriješenih imovinsko-pravnih odnosa, zgrade se koriste za zakup te im je potrebna rekonstrukcija.

4.2.2. Poslovni prostori

U Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vodica („Službeni glasnik Grada Vodica“, 05/19, 09/19) je definiran poslovni prostor te se poslovnim prostorom smatra poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja kojim se poslovni prostori daju u zakup, donosi gradonačelnik. Djelatnost i visina zakupnine je određena u zasebnoj Tabeli koja je sastavni dio navedene Odluke.

Poslovni prostori koji se daju u zakup i na korištenje bez naknade (38), legalizirano je osam poslovnih prostora, dok su preostali prostori u postupku legalizacije.

U portfelju Grada Vodica nalazi se 38 poslovnih prostora za iznajmljivanje i 4 zgrade – poslovnih prostora za potrebe grada Vodice te poslovna prostora za korištenje bez naknade (Prilog 1.):

1. Poslovni prostori koji se koriste za potrebe provedbe djelatnosti Grada Vodica (6)
 - poslovni prostor na adresi Ive Čače 8, Vodice (k.č.7914, k.o. Vodice) u kojoj je smještena Gradska uprava Grada Vodica,
 - poslovni prostor na adresi Ive Čače 8, Vodice (k.č.666, k.o. Vodice) u kojoj je smješten Kulturni centar,
 - poslovni prostor na adresi Obala Vladimira Nazora 4, Vodice (k.č. 1573, k.o. Vodice) u kojoj je smješteno Pučko otvoreno učilište,
 - poslovni prostor na adresi Magistrala 93, Vodice (k.č.6446/1, k.o. Vodice) u kojoj je smještena Javna vatrogasna postrojba Vodice,
2. Poslovni prostordani na korištenje bez naknade (3)
 - Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (1.kat), k.č.22/4, k.o. Vodice, dano na korištenje MUP- Policijska uprava Šibensko-kninska,
 - Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (potkrovlj), k.č.22/4, k.o. Vodice, dano na korištenje Hrvatskom zavodu za zdravstveno osiguranje,

- Obala Juričev Ive Cota 9, Vodice (potkrovilje), k.č.22/4, k.o. Vodice, dano na korištenje Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje.
3. Poslovni prostor za iznajmljivanje (38) (Prilog 1).

4.2.3. Građevinska zemljišta

Grad Vodice u svom portfelju ima 4 građevinska zemljišta:

- građevinsko zemljište, k.č. 6009/36, k.o. Vodice, korišteno u namjeni deponija u postupku zatvaranja,
- građevinsko zemljište, k.č. 667/5, k.o. Vodice, korišteno u namjeni košarkaškog igrališta,
- građevinsko zemljište, k.č. 554, k.o. Vodice, trenutno nema namjenu,
- građevinsko zemljište, k.č. 2706/7, k.o. Vodice, korišteno u namjeni psećeg parka.

4.2.4. Kulturni objekti

U portfelju Grada Vodica se nalaze i objekti kulturne namjene te spomenici kulture. Budući da od 18 jedinica imovine ovog Portfelja, 14 jedinica nema procijenjenu vrijednost, nemoguće je procijeniti okvirnu vrijednost kulturnih objekata. Samo triobjekta se navode u portfelju Grada:

- Gradska knjižnica Vodice, na adresi Obala Vladimira Nazora 4, k.č. 1573, k.o. Vodice, kojim upravlja Grad Vodice, a koristi Gradska knjižnica Vodice,
- Memorijalni centar "Faust Vrančić" na adresi I Ulica 1a, 22 233 Prvić Luka, k.č. 44/2, k.o. Prvić, kojim upravlja Grad Vodice, a koristi Memorijalni centar "Faust Vrančić"
- Pučko otvoreno učilište, na adresi Ive Čače 8, k.č. 1573, k.o. Vodice

4.2.5. Obrazovne ustanove

Grad Vodice ima pravo i obvezu odlučivati o potrebama i interesima građana organiziranjem i ostvarivanjem obrazovnih i odgojnih programa te je radi provedbe programa uspostavio obrazovne jedinice u objektima u vlasništvu Grada:

- Dječji vrtić "Tamaris", na adresi Fra Pija Fržopa 2, k.č. 438/2, 438/4, 438/6, k.o. Vodice
- Dječji vrtić "Sikavac", na adresi Ulica Velika I, k.č. 417/7, k.o. Vodice u izvanknjiznom vlasništvu,
- Dječji vrtić „Dočine“, Pavla Šubića 9, Vodice, k.č. 1326/18 k.o. Vodice.

4.2.6. Sportski objekti

Grad Vodice u svom portfelju sadrži 8 otvorenih sportskih objekata i 2 zatvorena.U vlasništvu grada je 7 otvorenih sportskih objekata, a 1 objekt – nogometno igralište je dano na korištenje NK Vodice temeljem ugovora o korištenju sklopljenim sa Gradom Vodice. Što se tiče zatvorenih sportskih objekata to su: sportski objekt tzv. "Balon", na adresi Mićin Stanka, k.č. 1401/10, 1401/6, k.o. Vodice, kojim upravlja i koristi Vodički šport j.d.o.o., dok za korištenje

sportske dvorane u Čistoj Velikoj, k.č. 429, k.o. Čista, Grad ima sporazum sa Šibensko-kninskom županijom te plaća tekuće troškove.

Popis sportskih objekata:

- Nogometno igralište Račice, na adresi Račice, koje koristi i upravlja nogometni klub "Vodice"
- Sportsko-rekreacijski park na plaži, korisnik UHBDDR
- Igralište „Đardin“ Prvić Luka
- Malonogometno igralište „Prvić Luka“
- Igralište „Balotana“ Prvić Šepurine
- Malonogometno igralište Čista Velika
- Malonogometno igralište i boćalište Grabovci
- Boćalište u Prvić Luci
- Sportski objekt tzv. „Balon“ na adresi Mićin Stanka, Vodice- zatvoreni sportski objekt
- Sportska dvorana u Čistoj Velikoj, Čista – zatvoreni sportski objekt

4.2.7. Objekti šire javne namjene

Grad Vodice u svom portfelju sadrži objekte i zemljišta kojima se stanovništvo svakodnevno koristi te ulaganjem u takvu vrstu imovine se poboljšava vizualni izgled grada te potiče veći dolazak ljudi na gradsko područje. Nekretnine takve namjene su sljedeće:

- Gradska tržnica, na adresi Trg hrvatskih mučenika, k.č. 7178/41, k.o. Vodice, kojim upravlja i koristi komunalno društvo Leć d.o.o.,
- Parkirališta: Obala Jurčev Cota, ulica Artina, Obala Vladimira Nazora (kod spomenika), Trg kneza Branimira, ulica Pave Roca, ulica Grgura Ninskog, ulica Pavla Šubića, ulica Vlahov Venca, Ulica Nikole Tesle čest. zem. 6700/1) i (dio k.č. zgr 763 k.o. Vodice), Ulica Ljudevita Gaja (čest. zem. 7060/3), Srima, ulica Ive čaće (Plava plaža),
- Gradsko groblje u Vodicama, na adresi Prve primorske čete, k.č. 1016/2, 1016/3, 1016/4, 1016/5, 1018/1, 1039, 1041/1 1041/2, 1041/3, 1042, 1043/1, 1043/2, 1061/1, k.o. Vodice, kojim upravlja komunalno društvo Leć d.o.o.,
- Groblje Prvić Šepurina u Vodicama,
- Groblje Prvić Luka,
- Groblje Dragišići,
- Groblje Čista Velika,
- Groblje Čista Mala,
- Groblje Grabovci,
- Groblje mjesno Srima,
- Terasa na adresi Dr. Franje Tuđmana, k.č. 7178/1, k.o. Vodice, kojim se koristi obrt za ugostiteljstvo,
- Pothodnik, na D8, koji trenutačno nije u funkciji te se koristi kao skladište,
- Javni WC, na adresi Obala Juričev Ive Cota (u parku), k.č. 7227, k.o. Vodice, kojim upravlja komunalno društvo Leć d.o.o.,
- Biciklističke staze; Karamelski put 16,9 km, Put težaka 27,2 km, Vodice-Tribunj Lungo 10,4 km, Arauzona 52,5 km, Put Vrane 54 km, Faustov otok 9 km, Orlov krug 5,5 km,

Srima 5,7 km, Zelena staza 35,5 km, Put Brnistre 34,5 km, Prižba – Labirinti srime 21 km, Gabrin Maraton 19 km, Rakitnica 13,1 km, Put Bunja 10,2,

- Trg dr. Franje Tuđmana,
- Trg Hrvatskih mučenika,
- Trg obala Vladimira Nazora,
- Trg kneza Branimira,
- Trg Srime,
- Trg Prvić Šepurine,
- Trg Prvić Luka,
- Trgovi se koriste u namjeni šetnica te kao javne površine za kulturna događanja. Većina je opremljena klupama i osvijetljena javnom rasvjетom,
- Dječje igralište u ulici Artina, k.č.7245, k.o. Vodice, izgrađeno sredstvima Grada Vodica, opremljeno javnom rasvjjetom, dječjim igralom, vrtuljkom i klupama,
- Park na Trgu kneza Branimira,
- Park na Trgu hrvatskih mučenika,
- Park u Prvić Luci,
- i ostale javne površine.

Parkovi su u dobrom stanju te im je potrebno periodično održavanje. Park na Trgu kneza Branimira sadrži i dječje igralište (planirano i započeto uređenje parka).

Opremljeni su klupama i osvijetljeni javnom rasvjjetom. Održavanje javne rasvjete je povjereno vanjskom izvoditelju Random d.o.o. temeljem provedenog postupka javne/jendostavne nabave.

Grad Vodice u portfelju sadrži i zelene površine, koje su u odličnom ili vrlo dobrom stanju te im je potrebno periodično održavanje. Održavanje javnih zelenih površina, održavanje groblja i krematorija unutar groblja te održavanje čistoće javnih površina je pod upravljanjem trgovačkog društva Leć d.o.o., Odlukom o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti Trgovačkom društvu Leć d.o.o. ("Službeni glasnik Grada Vodica", broj 08/18 i 04/22).

Pojedini objekti nemaju procijenjenu vrijednost te je potrebno ažuriranje podataka takvih nekretnina.

Zakonom o komunalnom gospodarstvu je definirano što sadržava pojam komunalnih djelatnosti, među kojima je održavanje nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija te građevina javne odvodnje oborinskih voda.

Jedinice komunalne infrastrukture nisu u potpunosti upisane u zemljišne knjige niti je svim jedinicama procijenjena njihova vrijednost.

Komunalnu infrastrukturu održava trgovačko društvo VODOVOD I ODVODNJA d.o.o.

4.2.8. Pravo građenja

Grad Vodice je u prosincu 2016. godine sa Šibensko-kninskom županijom zaključila Ugovor o osnivanju prava građenja na zemljištu u vlasništvu Grada Vodice, k.č. 6446/1 i 6446/2, k.o. Vodice u svrhu izgradnje Centra za posjetitelje Šibensko-kninske županije.

4.2.9. Nerazvrstane ceste

U portfelju Grada Vodice nalaze se brojne nerazvrstane ceste koje su regulirane Odlukom o nerazvrstanim cestama („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, 14/19, „Službeni glasnik Grada Vodica“, 02/16, 06/16, 04/21). Nerazvrstane ceste čine javno dobro u općoj uporabni u vlasništvu Grada te njima upravlja Grad.

Održavanje nerazvrstanih cesta povjereno je izvoditelju usluga ŠRLJAN, vl. Joško Šprlijan temeljem provedenog postupka javne/jednostavne nabave.

Upravni odjel za komunalno-vodni sustav, zaštitu okoliša i graditeljstvo vodi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama, u suglasnosti s podzakonskim propisom kojima se uređuje sadržaj i način vođenja jedinstvene baze podataka o nerazvrstanim cestama. Na nerazvrstanoj cesti se mogu stjecati stvarna prava, ali se ne može otuđiti iz vlasništva Grada.

4.2.10. Ostalo

Grad Vodice je u postupku otkupljivanja zemljišta na k.č. 433, 5414/1, 5414/14, 5414/18, 5414/19, 5414/20, 5414/21, 5414/29, 5414/30, 5414/31, 5414/32, 5414/33, 5414/34, 5414/35, 5414/36, 5435, 5436, 5437, 5438, sve k.o. Vodice koje je trenutno kulturno dobro u privatnom vlasništvu u obliku arheološkog nalazišta. Također, u tijeku je izgradnja I. faze nove sportske dvorane na Račicama, k.č. 6400/27, k.o. Vodice.

4.3. Registrar nekretnina

Grad Vodice je 2017. godine uspostavio elektroničku bazu podataka o nekretninama – Registrar nekretnina. Registrar vodi Upravni odjel za gospodarstvo, imovinu i prostorno planiranje. Navedeni registrar služi internoj upotrebi Grada Vodica te se povremeno ažurira od strane zaposlenika, a zadaci ažuriranja raspoređeni su po upravnim odjelima.

Podaci koji su sadržani u Registru su od iznimne važnosti za rad samog Grada, odnosno njegovih odjela kako bi službenici bili u toku s ažuriranim podacima o nekretninama u svrhu kvalitetnijeg upravljanja nekretninama. Podaci se upisuju su opisne karakteristike pojedine nekretnine (zemljišta i građevine) zajedno s njenim financijskim podacima. Preporučuje se uložiti dodatne napore u poboljšanje suradnje upravnih odjela i pravovremenog ažuriranja Registra.

Registrar nekretnina daje uvid u cijelokupno stanje nekretnina Grada Vodice s relevantnim podacima kao što su:

- broj zemljišnoknjižne čestice;

- naziv katastarske općine;
- broj zemljišnoknjižnog uloška;
- površina katastarske čestice;
- namjena;
- vrsta;
- status vlasništva;
- način stjecanja;
- stanje;
- funkcija nekretnine - finansijski podaci, broj poduloška ako postoji
- adresu katastarske čestice;
- procijenjena vrijednost, ako je ista iskazana;
- status legalizacije;
- finansijski podaci (vrste prihoda, troškova), ako postoje;
- dodatni podaci poput upravitelja/ korisnika nekretnine, podaci o sudskim sporovima, tereti i drugi podaci.

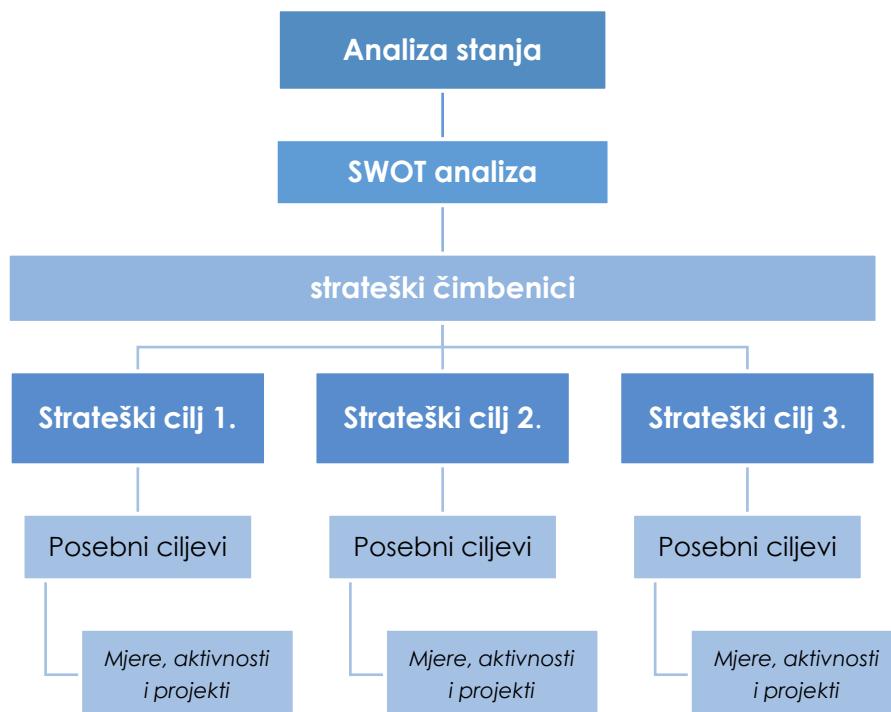
4.4. SWOT analiza

Analiza okruženja ili okoline podrazumijeva istraživanje svih važnijih karakteristika kako vanjskog tako i unutarnjeg okruženja sa svrhom identifikacije strateških čimbenika koji će odrediti smjer upravljanja nekretninama Grada Vodica. Analiza okruženja i identifikacija strateških čimbenika potpora je odlučivanju u procesu formulacije strategije. Najpopularnija metoda za analizu okruženja je SWOT.

SWOT analizira i identificira četiri aspekta, a to su: snage(strengths), slabosti(weaknesses), prilike (opportunities) te prijetnje (threats). Promatranjem vlastitih snaga i slabosti u kombinaciji s prilikama i prijetnjama dolazi se do strateških saznanja koje oblikuju pravilne mjere i aktivnosti za postizanje društvenih, finansijskih i drugih ciljeva Grada Vodica.

Najprije je potrebno razlikovati snage i slabosti koje predstavljaju unutarnje čimbenike te prilike i prijetnje koje predstavljaju vanjske. Unutarnji čimbenici su unutar utjecaja Grada Vodica te se gradska uprava može nanjih prilagoditi, popraviti, razvijati ili djelovati na određeni način. Vanjsko okruženje obuhvaća čimbenike (prilike i prijetnje) koji obično nisu unutar kratkoročne kontrole upravnih odjela već te varijable čine kontekst unutar kojeg Graddjeluje i koje je nužno identificirati kako bi se gradska uprava mogla na njih pripremiti i pravovremeno prilagoditi.

Na temelju prethodne analize nekretnina u vlasništvu Grada Vodica, provedenih intervjuja s djelatnicima gradske uprave te podataka dostupnih iz Registra nekretnina, identificirani su strateški čimbenici koji su dalje analizirani u SWOT tablici u nastavku. Na temelju ovih strateških čimbenika razrađeni su strateški i posebni ciljevi koji određuju daljnji razvoj upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Vodica.



SNAGE

- postojeći digitalni Registar nekretnina
- zadaci ažuriranja Registra raspoređeni među upravnim odjelima
- ustrojen GIS sustav za kartografsku evidenciju gradskih nekretnina
- transparentnost u upravljanju nekretninama – javne rasprave, e-savjetovanja
- suradnički odnosi sa Općinskim sudom u Šibeniku, Područnim uredom za katastar u Šibeniku, Državnom geodetskom upravom, Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- znanje i iskustvo službenika te prepoznavanje važnosti strateškog planiranja upravljanja nekretninama
- provođenje projekata obnove i rekonstrukcije javnih gradskih prostora (gradske jezgre) te komunalne infrastrukture (sustav odvodnje)
- turistički potencijal grada Vodica i njegove lokacije
- kulturna baština grada Vodica
- razvojni potencijal nekretnina u vlasništvu Grada

PRIЛИKE

- unaprjeđenje Registra i digitalizacija dokumentacije
- unaprjeđenje suradnje među odjelima u održavanju Registra
- korištenje sredstava iz EU fondova za obnovu javnih gradskih prostora
- energetska obnova građevina
- osnivanje poduzetničkih zona
- obnova prostora za iznajmljivanje kako bi se povećala privlačnost investitorima i poduzetnicima
- povećanje prihoda učinkovitijim upravljanjem C (viška) imovine
- revitalizacija zapuštenih jedinica imovine
- novi oblici razvoja kroz javno-privatna partnerstva
- unaprjeđenje sudjelovanja građana u donošenju odluka vezanim uz gradsku imovinu – participativni pristup

SLABOSTI

- nerazriješeni imovinsko-pravni odnosi nekretnina
- potrebna rekonstrukcija za značajan broj nekretnina
- nedostatak ulaganja u nekretnine koje se daju u zakup i u nekretnine neriješenih imovinsko-pravnih odnosa
- nedostatak pravovremenog ažuriranja Registra
- nepovezani podaci i baze podataka o nekretninama
- nedostatak suradnje različitih odjela u održavanju ažurnog Registra
- nerazumljiva organizacija Registra
- neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra
- velika izdvajanja na održavanje i ulaganje u jedinice nekretnina
- neutvrđena vrijednost i stanje svih oblika imovine
- izostanak funkcionalne klasifikacije imovine
- nejasne nadležnosti za postupanje s pojedinim oblicima imovine

PRIJETNJE

- dugotrajni administrativni procesi u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa
- učestale izmjene zakonske regulative i poteškoće u primjeni i uključivanju novih zakonskih rješenja
- povećanje troškova održavanja nekretnina
- povećanje troškova rekonstrukcije nekretnina
- demografski trendovi: starenje i iseljavanje stanovništva
- osjetljivost nekretnina na prirodne nepogode i starenje
- neadekvatno održavanje imovine od strane korisnika
- nedostatna finansijska sredstva za adekvatno održavanje nekretnina
- propuštanje prijava na natječaje za razvojne projekte zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa

5. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA GRADA VODICA

5.1. Vizija i misija upravljanja nekretninama Grada Vodica

Imovinu u vlasništvu Grada Vodica karakterizira značajan razvojni potencijal koji treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Grada vezano uz lokalnu, prometnu, kulturnu i zdravstvenu kao i druge razvojne politike. Kako bi se u potpunosti realizirao potencijal gradske imovine, kao razvojna potreba je identificirana nužnost kontinuirane aktivacije gradske imovine. U tu svrhu, definirane su misija i vizija upravljanja imovinom Grada Vodica.

Vizija ukazuje na ključnu tranziciju iz sadašnjeg stanja u buduće stanje prateći misiju Grada Vodica, a kroz dinamiku strategije.

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

Misija Grada Vodice je organizirano, racionalno, transparentno i javno upravljanje i nadzor nad gradskom imovinom i s njome povezanim obvezama u ime i za račun građana grada Vodica, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojavnih oblika gradske imovine kojom upravlja Grad, u službi gospodarskog rasta i zaštite lokalnih interesa, poduzimanje potrebitih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojavnih oblika gradske imovine, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja gradskom imovinom i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge.

5.2. Strateški ciljevi upravljanja nekretninama Grada Vodica

Upravljanje gradskim nekretninama podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad Vodice racionalno, transparentno i javno upravlja gradskom imovinom i s njom povezanim obvezama, u ime i za račun građana s ciljem održivog razvijenja Grada Vodica, a osobito:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za gradske nekretnine;
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada Vodica u korist druge pravne ili fizičke osobe;
- poduzimanje svih radnji koje se odnose na gradsku imovinu s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja gradskom imovinom radi uređenja pravnih odnosa;
- po potrebi, utvrđivanje ili promjena namjene gradskih nekretnina.

Stoga je **opći strateški cilj** upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Vodice je osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje gradskim nekretninama na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta, rasta kvalitete života izadovoljenja interesa stanovnika grada Vodica.

Temeljem provedene analize stanja i SWOT analize, a u svrhu ostvarenja općeg strateškog cilja definiraju se sljedeći specifični strateški ciljevi i te pripadajući posebni ciljevi upravljanja nekretninama Grada Vodica:

Strateški cilj 1. **Unapređenje organizacije rada i nadležnosti gradskih tijela vezane na raspolaaganje i upravljanje imovinom Grada Vodica**

Posebni cilj 1.1. Unapređenje sustava evidentiranja gradskih nekretnina

Posebni cilj 1.2. Unaprjeđenje sustava unutarnjih kontrola

Strateški cilj 2. **Produktivno upravljanje imovinom i povećanje finansijskih učinaka od nekretnina Grada Vodica**

Posebni cilj 2.1. Provedba vrednovanja i funkcionalne klasifikacije nekretnina

Posebni cilj 2.2. Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada

Strateški cilj 3. **Utvrđivanje vlasničko-pravnih odnosa nekretnina te utvrđivanje normativnog okvira upravljanja nekretninama Grada Vodica.**

Posebni cilj 3.1. Usklađivanje vlasništva nad nekretninama i efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa.

6. CILJEVI I SMJERNICE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VODICA

Sukladno članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN br. 123/17), mjere su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja, aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih finansijskih sredstava.

Posebni ciljevi su analizirani u kontekstu određivanja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju operacionalizaciju posebnog cilja kao i neizravnu operacionalizaciju strateškog cilja. Također su identificirani pokazatelji ishoda za posebne ciljeve kako bi se pratila, izvješćivala i vrjednovala uspješnost u postizanju posebnih ciljeva upravljanja gradskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN br. 123/17), pokazatelj ishoda su definirani kao kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatci koji omogućuju praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja.

6.1. Strateški cilj 1. – Unapređenje organizacije rada i nadležnosti gradskih tijela vezane na raspolažanje i upravljanje imovinom Grada Vodica

Korištenje nekretnina u lokalnoj zajednici treba biti usmjereno:

- (1) potrebama lokalne zajednice (komunalna infrastruktura, prometnice itd.) kao i svim zakonima definiranim obvezama (grobija, predškolski odgoj, mjesna samouprava i dr.);
- (2) potpori društveno korisnih, sportskih, kulturnih, nevladinih, političkih i drugih sadržaja;
- (3) ostvarivanju prihoda prema tržišnim uvjetima za sve nekretnine.

Za postizanje ovih ciljeva i učinkovito upravljanje nekretninama potrebno je kvalitetno i transparentno nadzirati, upravljati i raspolažati nekretninama. U provođenju nadzora, upravljanja i raspolažanja nekretninama potrebno je ustrojiti cjelovite podatke o nekretninama i normativno urediti upravljanje i raspolažanje nekretninama, upravljati nekretninama pažnjom dobrog gospodara, te u skladu s propisima uspostaviti primjeren sustav unutarnjih kontrola radi kontinuiranog praćenja upravljanja i raspolažanja nekretninama.

U okviru strateškog cilja 1. – Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela u odnosu na imovinu Grada Vodica definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

- 1.1. Unapređenje sustava evidencije gradskih nekretnina**
- 1.2. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola**

Posebni cilj 1.1. Unapređenje sustava evidencije gradskih nekretnina

Za učinkovito upravljanje nekretninama potrebne su cjelovite i sveobuhvatne evidencije o pojavnim oblicima imovine gradova. U današnje vrijeme takve evidencije nisu moguće bez potpore informacijskih sustava. Učinkovitost u uređivanju i evidentiranju stvarnog stanja nekretnina povećava se uspostavom jedinstvenog (digitalnog) mesta evidentiranja dok digitalizacija dokumenata rješava problem trenutačne nedostupnosti ili traženja za pojedinim dokumentima u analognom obliku.

Pojedine baze podataka se ustrojavaju radi nadležnosti i poslovanja pojedinih upravnih tijela. Propisi koji se odnose na njihove poslove vrlo često različito određuju specifičnosti nekretnina, pa tako, kao što je već rečeno postoje i suprotnosti između stvarno pravnog principa jedinstva zemljišnoknjižnog tijela i knjigovodstvenog principa evidentiranja imovine. Stoga je potrebno povezati različite baze podataka u cjeloviti upravljački sustav kojimogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja.

Svrha cjelovitog sustava evidencije je dostavljanje točnih i korisnih informacija u pravo vrijeme donositeljima odluka na osnovi kojih oni mogu učinkovito odlučivati. Izravni i neizravni korisnici izlaznih podataka ili izvješća sustava upravljanja nekretninama jesu organizacijske jedinice zadužene za upravljanje nekretninama, kao i druge organizacijske jedinice, primarno upravni odjel za financije, proračun i računovodstvo, potom poglavarstvo, vijeće, odbori, javnost, državne institucije i dr.

Iзвješća bi trebala biti prilagođena za sve tri razine odlučivanja: operativnu, taktičku i stratešku. Procesi obrade podataka podržavaju poslovne procese upravljanja nekretninama, poput kupnje i prodaje nekretnina, davanja u najam, u zakup ili u koncesiju, izgradnju i održavanje nekretnina.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.1. – Unapređenje sustava evidencije gradskih nekretnina:

- sveobuhvatno evidentiranje svih oblika nekretnina;
- izrada i provedba Pravilnika o vođenju baze podataka za upravljanje imovinom;
- digitalizacija dokumentacije o imovini;
- usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini.

Posebni cilj 1.2. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola

Uređenje sustava unutarnjih kontrola je osnova kvalitetnih upravljačkih procesa gradskih upravih tijela. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (NN br. 75/15, 102/19) uređuje odgovornosti, odnose i nadležnosti u razvoju sustava unutarnjih kontrola i unutarnju reviziju kao dio sustava unutarnjih kontrola.

Sustav unutarnjih kontrola je skup načela, metoda i postupaka kontrola koji je uspostavila odgovorna osoba u svrhu uspješnog upravljanja i ostvarenja ciljeva, kao što su:

- obavljanje poslovanja na pravilan, etičan, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način;

- usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, planovima, programima i postupcima;
- zaštita sredstava od gubitaka uzrokovanih lošim upravljanjem, neopravdanim trošenjem i korištenjem te zaštita od drugih oblika nepravilnosti;
- jačanje odgovornosti za uspješno ostvarenje poslovnih ciljeva;
- pouzdanost i sveobuhvatnost finansijskih i drugih izvještaja.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.2. – Unapređenje sustava unutarnjih kontrola:

- postavljanje standarda, izrada procedura, zaduženja i načela procesa upravljanja gradskom imovinom,
- mjerjenje stvarnog djelovanja,
- evaluacija performansi i akcije.

Strateški cilj 1.– Pregled mjera i pokazatelja ishoda po posebnom cilju

Strateški cilj	Posebni ciljevi	Mjere, projekti i aktivnosti	Pokazatelji ishoda
Unapređenje organizacije rada i nadležnosti gradskih tijela vezane na raspolaganje i upravljanje imovinom Grada Vodica	Unaprjeđenje sustava evidencije gradskih nekretnina	<ul style="list-style-type: none"> - izrada i provedba Pravilnika o vođenju baze podataka za Upravljanje imovinom - digitalizacija dokumentacije o imovini - usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini - sveobuhvatno i pravovremeno evidentiranje svih oblika nekretnina 	<p>Sve nekretnine u vlasništvu Grada pravilno i cijelovito evidentirane.</p> <p>Cjelovit i ažuran Registar nekretnina koji koriste svi gradski odjeli te omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja.</p> <p>Unaprjeđena informacijsko-komunikacijska potpora učinkovitom upravljanju kroz sveobuhvatni Registar koji koriste svi gradski odjeli.</p>
	Unapređenje sustava unutarnjih kontrola	<ul style="list-style-type: none"> - postavljanje standarda, izrada procedura, zaduženja i načela procesa upravljanja gradskom imovinom, - mjerjenje stvarnog djelovanja, - evaluacija performansi i akcije. 	<p>Definirane procedure upravljačkih procesa, s ciljem ekonomičnog, učinkovitog i djelotvornog upravljanja i kontrole poslovanja.</p> <p>Unaprijeđena učinkovitost upravljanja i raspolaganja nekretninama.</p>

6.2. Strateški cilj 2. –Produktivno upravljanje imovinom i povećanje finansijskih učinaka od nekretnina Grada Vodica

Vlasništvo nad nekretninama predstavlja gradovima važan resurs kako bi u svom djelovanju ispunjavali sve obaveze koju su zakonom definirane i stvorile uvjete za kvalitetan život u lokalnoj zajednici. Menadžersko upravljanje imovinom daje sasvim novi koncept u pristupu promatranja pojedinih portfelja imovine s obzirom na to da je neka imovina određena za zadovoljavanje javnih potreba i od nje se ne mogu očekivati finansijski prihodi za razliku od druge, koja treba biti snažna finansijska poluga Gradu.

S imovinom namijenjenom za ostvarivanjem što većih finansijskih efekata (prihoda), potrebno je upravljati po tržišnim principima kroz menadžersko upravljanje. Shodno tome, u upravljanju imovinom potrebno je blisko pratiti stanje imovinskih vrijednosti te ostvarivanje proračunskih prihoda od nekretnina i druge imovine Grada Vodica.

Potrebno je upravljanje koje cijelovito sagledava sve faktore vezane uz imovinu – od cijelovitog popisa nekretnina, analize statusa vlasništva i klasifikacije svih pojavnih oblika, kao i procjene tržišne vrijednosti nekretnina i učinkovitosti upravljanja mjerene stopom kapitalizacije. Za takvo mjerjenje nužno je znati sve izvore prihoda i troškove koji se na nekretnini ostvaruju.

U okviru strateškog cilja 2. – Produktivno upravljanje imovinom i povećanje finansijskih učinaka od nekretnina Grada Vodica definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

2.1. Provedba vrednovanja i funkcionalne klasifikacije nekretnina

2.2. Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada

Posebni cilj 2.1. Provedba vrednovanja i funkcionalne klasifikacije nekretnina

Kako bi uspješno upravljao nekretninama, Grad Vodice mora izraditi nacrt klasifikacije svih nekretnina, odnosno podijeliti nekretnine prema ABC klasifikaciji imovine te formulirati načela i ciljeve za svaku skupinu imovine.

Imovinu možemo klasificirati i podijeliti na tri skupine:

- A. obvezna imovina (za izravne potrebe Grada, odgovornost Grada određena Zakonom);
- B. diskrecijska imovina (dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih i drugih razloga);
- C. imovina za ostvarenje prihoda (višak imovine).

Što je više, vrednovanje nekretnina iznimno je važno kod menadžerskog pristupa upravljanja imovinom, a posebno za skupinu imovine za ostvarivanje prihoda C. Bez realne (pravedne i tržišne) vrijednosti nekretnina nemoguće je ocijeniti njezine finansijske efekte i izraditi finansijsku analizu i ocjenu uspješnosti upravljanja nekretninama iskazanu kroz njezine godišnje prinose, odnosno stopu kapitalizacije.

Postupak vrednovanja imovine uređen je s više propisa, no za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ključna je obvezujuća Uputa Ministarstva financija o priznavanju, mjerenu i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2018. godine kojoj je cilj konsolidirana bilanca i izještavanje o finansijskom položaju Republike Hrvatske.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine, a dužni su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih finansijskih izještaja.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.1. – Provedba vrednovanja i funkcionalne klasifikacije imovine:

- procjena nekretnina koja nisu evidentirane ni procijenjene;
- analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih nekretnina;
- evidentiranje procijenjenih vrijednosti nekretnina u poslovnim knjigama;
- podjela nekretnina prema ABC klasifikaciji;
- formuliranje načela i ciljeva upravljanja i korištenja za svaku skupinu nekretnina.

Posebni cilj 2.2. Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada

Učinkovito upravljanje prostornim resursima jedan je od glavnih čimbenika zdravog gospodarskog rasta. Produktivno upravljanje nekretninama od strane njihovih vlasnika očituje se kroz sustavnu i učinkovitu, kontinuiranu brigu koja rezultira ostvarivanjem planiranih rezultata odnosno ciljeva koje ostvaruju uporabom nekretnina u svom vlasništvu.

Svaka odluka o raspolaganju nekretninama mora se stoga temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku te se posebna pozornost treba obratiti na pripremu projekata u svrhu stavljanja nekretnina u funkciju socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka, ali i šireg gospodarskog razvoja. Iznimno je važno identificirati kriterije za izbor modaliteta provedbe aktivacije neiskorištenih gradskih nekretnina (prodaja, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, najam, zakup, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloga). Prioritetnu poziciju trebaju imati projekti od općeg javnog ili socijalnog interesa ili pak infrastrukturni projekti.

Povećanje finansijskih efekata ide u smjeru željenog ostvarenja boljih finansijskih rezultata u gradskom proračunu. To može biti smanjenje rashodovne strane ili pak povećanje prihodovne strane, a najbolje i jedno i drugo. Kako je ključna svrha postojanja lokalne samouprave pružanje povoljnog okruženja za razvoj gospodarstva, zadovoljenje svih potreba građana i osigurane održivosti za buduće naraštaje, JLS-ovi imaju velike obveze (rashode) koje u gospodarenju s imovinom moraju uskladiti, ali i postizati bolje finansijske efekte odnosno rezultate s imovinom gdje je to moguće. To je moguće s imovinom koja im je na neki način trenutno višak, tj. s imovinom koja im je na raspolaganju za ostvarenje prihoda.

Povećanje finansijskog učinka za skupinu nekretnina iz C klasifikacijske funkcije treba biti usmjereno u svim segmentima gdje ova imovina ne donosi prihode sukladno tržišnim uvjetima. Smanjenje rashoda može se odnositi na skupinu A i B, ali samo do razine kada se ne

ugrožava funkcionalnost jedinice imovine. Poseban prostor za smanjenje rashoda treba tražiti i u smanjenju troškova energenata, osiguranja, čuvanja objekata, sudskim postupcima i sl.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.2. – Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada:

- aktivacija neiskorištenih i neaktivnih gradskih nekretnina;
- smanjenje portfelja nekretnina koje za Grad ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal;
- analiza strukture troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih (planiranih) rashoda;
- kontinuirano praćenje mogućnosti povećanja prihoda po svakom portfelju;
- aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova.

Strateški cilj 2. – Pregled mjera i pokazatelja ishoda po posebnom cilju

Strateški cilj	Posebni ciljevi	Mjere, projekti i aktivnosti	Pokazatelji ishoda
Produktivno upravljanje imovinom i povećanje finansijskih učinaka od nekretnina Grada Vodica	Provedba vrednovanja i funkcionalne klasifikacije nekretnina	<ul style="list-style-type: none"> - procjena nekretnina koje nisu evidentirane ni procijenjene - analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih nekretnina - evidentiranje procijenjenih vrijednosti nekretnina u poslovnim knjigama - podjela nekretnina prema ABC klasifikaciji - formuliranje načela i ciljeva upravljanja i korištenja za svaku skupinu nekretnina 	<p>Provedeno vrednovanje i ABC klasifikacija svih nekretnina u gradskom vlasništvu.</p> <p>Definiran okvir za sustavno praćenje finansijskih efekata, finansijsku analizu i ocjenu uspješnosti upravljanja nekretninama.</p>
	Povećanje finansijskih učinaka od imovine Grada	<ul style="list-style-type: none"> - aktivacija neiskorištenih i neaktivnih gradskih nekretnina - smanjenje portfelja nekretnina koje za Grad ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal - analiza strukture troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih (planiranih) rashoda - kontinuirano praćenje mogućnosti povećanja prihoda po svakom portfelju - aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova 	<p>Uspostavljen plan povećanja prihoda od C kategorije nekretnina.</p> <p>Smanjenje troškova i povećanje prihoda od nekretnina u gradskom vlasništvu.</p> <p>Zastarjeli objekti koji posjeduju razvojni potencijal obnovljeni kroz EU fondove.</p>

6.3. Strateški cilj 3. – Uređivanje vlasničko-pravnih odnosa nekretnina te koordinacija upravljanja nekretninama Grada Vodica

Temelj učinkovitog upravljanja nekretninama su uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno tržišne sposobnosti. Potrebno je nastaviti s aktivnostima sređivanja zemljišnoknjižnog stanja, voditi brigu o interesima Grada Vodica kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorno planske dokumentacije te procjenu potencijala imovine Grada zasnivati na snimanju, popisu i ocjeni realnog stanja.

U okviru strateškog cilja 3. – Uređivanje vlasničko-pravnih odnosa nekretnina te utvrđivanje normativnog okvira upravljanja nekretninama Grada Vodica definiran je i sljedeći posebni cilj:

3.1. Usklađivanje vlasništva nad nekretninama i efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa

Posebni cilj 3.1. Usklađivanje vlasništva nefinancijske imovine i efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta

Uređivanje imovinskopravnih odnosa može biti od odlučnog utjecaja na ostvarivanje značajnog finansijskog idruštvenog potencijala koji takve nekretnine posjeduju, u rasponu od izravnogstvaranja prihoda pojedinih portfelja imovine pa do podizanja kvalitete života građanai posjetitelja Grada Vodica. Što je više, uređenoimovinskopravno stanje nekretnina predstavlja nužan preduvjet iskorištavanju sredstava iz europskih fondova.

Za dugoročno rješavanje pitanja vlasništva nad imovinom koja je trenutno upisana (ili bez valjanog upisa, ili je upisana na ustanovu ili RH) bitno je razraditi i primijeniti model preuzimanja imovine iz vlasništva ustanova u vlasništvo Grada Vodica na jedinstveni uniformiran način bez obzira na upravno i stručno područje djelovanja ustanove, odnosno bez obzira na upravnu nadležnost gradskih upravnih tijela.

Također, na sličan način može se razraditi i primijeniti model preuzimanja vlasništva na komunalnu infrastrukturu. Od popisa komunalne infrastrukture do strateške odluke o prioritetu uređivanja zemljišnoknjižnog stanja, odnosno strateške odluke o upisu imovine u vlasništvo trgovачkih društava u smislu odredbi ZKG-a (uz obveznu primjenu istih načela evidentiranja i izvješćivanja, s obzirom na to da je riječ o državnoj imovini u smislu posebnog propisa).

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.1. – Usklađivanje vlasništva nad nekretninama i efikasnije rješavanje imovinskopravnih odnosa:

- uknjižba nekretnina u vlasništvu Grada Vodica koje do sada nisu evidentirane kao gradska imovina;
- sustavno usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga;
- pregovori i/ili medijacija s ciljem rješavanja što većeg broja postojećih i potencijalnih sporova;

- razrada i primjena modela preuzimanja imovine u vlasništvo Grada Vodica na odgovarajući i uniformiran način.

Strateški cilj 3. – Pregled mjerei pokazatelja ishoda po posebnom cilju

Strateški cilj	Posebni ciljevi	Mjere, projekti i aktivnosti	Pokazatelji ishoda
Uređivanje vlasničko-pravnih odnosa nekretnina te utvrđivanje normativnog okvira upravljanja nekretninama Grada Vodica	Usklađivanje vlasništva nad nekretninama i efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta	<ul style="list-style-type: none"> - uknjižba nekretnina u vlasništvu Grada Vodica koja do sada nisu evidentirane kao gradska imovina - sustavno usklađivanje katastra i zemljišnih knjiga - pregovori i/ili medijacija s ciljem rješavanja što većeg broja postojećih i potencijalnih sporova - razrada i primjena modela preuzimanja imovine u vlasništvo Grada Vodica na odgovarajući i uniformiran način 	<p>Usklađeno stanje imovine/nekretnina u Katastru i Zemljišnoj knjizi sa stvarnim stanjem na terenu.</p> <hr/> <p>Uspostavljen model preuzimanja u imovine u vlasništvo Grada kako bi se ubrzalo rješavanje imovinskopravnih odnosa.</p>

7. ZAKLJUČNA RAZMATRANJA

7.1. Rizici kod implementacije Strategije

Rizik je mogućnost nastanka događaja koji može nepovoljno utjecati na ostvarenje ciljeva kao i neiskorištene prilike ili mogućnosti za poboljšanje poslovanja. Ujedno, rizici su i oni događaji koje Grad želi izbjegći jer njihove posljedice mogu ugroziti ostvarivanje strateških i operativnih ciljeva, mjera i aktivnosti. Rizici mogu narušiti kvalitetu usluge građanima ili drugim zainteresiranim stranama i izazvati njihovo nezadovoljstvo te naštetići ugledu Grada i smanjiti povjerenje javnosti.

Nastavno, rizici mogu:

- izložiti Grad negativnim financijskim učincima uslijed nenamjenskog, neekonomičnog, nedjelotvornog i neučinkovitog raspolaaganja sredstvima ili nadoknade štete iz propusta u poslovanju;
- ugroziti profesionalizam i primjерено (etično) ponašanje u obavljanju poslova;
- rezultirati zlouporabom sredstava, neovlaštenim korištenjem ili otuđenjem imovine ili informacija;
- nepovoljno utjecati na sposobnost institucije da upravlja u promijenjenim okolnostima na način koji sprječava ili maksimalno smanjuje nepovoljne učinke na pružanje javnih usluga.

Za potrebe upravljanja rizicima u institucijama javnog sektora preporuka je rizike kategorizirati na strateške i operativne.

Strateški rizici su neželjeni događaji koji mogu nepovoljno utjecati na ostvarenje dugoročnih i srednjoročnih ciljeva, strateških prioriteta institucije, nacionalnih i/ili regionalnih/lokalnih prioriteta, prioriteta određenih javnih funkcija ili resora (primjerice, zdravstvo, zaštita okoliša, pravosuđe, stabilnost javnih financija, sigurnost i sl.). Strateški rizici usmjereni su na šire interesne skupine, građane, krajnje korisnike usluga i slično.

Upravljanje strateškim rizicima odgovornost je odgovorne osobe institucije koja za potrebe upravljanja strateškim rizicima treba usko surađivati s najvišom razinom rukovodstva u instituciji i institucijama iz nadležnosti. Upravljanje strateškim rizicima treba razvijati kao sastavni dio procesa strateškog planiranja i donošenja ključnih odluka na najvišoj rukovodećoj razini. Strateški rizici mogu se razmatrati kroz sljedeće potkategorije: politički, finansijsko/ekonomski, socijalni, tehnološki, zakonodavni, konkurentnosti, korisnici/građani, okoliš i klimatske promjene.

Operativni rizici su neželjeni događaji koji mogu nepovoljno utjecati na provedbu funkcija, aktivnosti i procesa u zadanim rokovima, na razinu kvalitete usluge, na propuste u primjeni zakona i procedura. Potrebno je voditi računa da kumulativni učinci operativnih rizika mogu utjecati i ugroziti i realizaciju nekih strateških ciljeva i na taj način operativni rizici mogu uzrokovati i strateške rizike.

Upravljanje operativnim rizicima odgovornost je rukovoditelja odgovornih za procese/aktivnosti odnosno rukovoditelja ustrojstvenih jedinica unutar kojih se ti procesi/aktivnosti provode. Operativni rizici se mogu razmatrati kroz sljedeće potkategorije: profesionalizam i kompetencije zaposlenika, finansijski, regulatorni, zaštita ljudi, imovine i drugih resursa, dobavljači/ vanjski partneri, tehnološki, rizici nepravilnosti i prijevara.

Svaka prikazana razina upravlja drugačijom kategorijom rizika, a strateškim rizicima upravlja jedino razina Grada preko gradonačelnika, kao odgovorne osobe, te se tako rizik Grada može povezati s kontrolnim okruženjem koje može utjecati na pojavnost rizika, odnosno na neprovođenje usvojene Strategije. Opredjeljenje gradske uprave da je Strategiju nužno provesti u djelo, umanjuje operativni rizik ne provedbe Strategije na nižim razinama (rizik gradskih upravnih tijela, rizik posebnih ciljeva, mjera i aktivnosti, pa sve do razine rizika na nivou podataka odnosno informacije).

7.2. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije

Procesi praćenja i revidiranja Strategije zahtijevaju dobro definirane standarde za provedbu i kontrolu procesa, kao koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela.

Dogovoreni jasni standardi rada i pokazatelji ishoda Strategije osiguravaju jasna predviđanja o tome kakva ulaganja su potrebna, što se očekuje od djelatnika i na temelju čega će biti procijenjen učinak provedbe strateškog dokumenta. Praćenje provedbe Strategije je mjerjenje i ispravljanje pojedinačnih i grupnih aktivnosti kako bi se procesi odvijali prema utvrđenom planu i kako bi se eventualni problemi mogli identificirati i korigirati na vrijeme. Dogovorene standarde i procese je potrebno pratiti i mjeriti periodično (najmanje 3 puta u godini). U kontekstu evidentiranja podatka, potrebno je uspostaviti sustav kontrole učestalosti unosa podataka u Registar nekretnina.

Brze promjene u okruženju rezultiraju i izmjenom potreba i prilagodbom novim sustavima i organizacijskim modelima pa je tako i ova Strategija podložna manjim izmjenama u kontekstu dopune i modernizacije rješenja koja Grad može provesti u zadanom trenutku.

U konačnici, ovu Strategiju je nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve i aktivnosti koje je potrebno definirati putem godišnjeg plana upravljanja imovinom. Stoga je nadalje izrazito važno naglasiti kako svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i finansijskih kapaciteta Grada Vodica nužnih za njihovo ostvarenje.

Prilog 1. Popis poslovnih prostora

1. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (prizemlje), k.č.22/5, k.o. Vodice
2. Obala Vladimira Nazora, Vodice (prizemlje), k.č. 1573, k.o. Vodice
3. Obala Jurićev Ive Cota, Vodice (1.kat), k.č.22/5, k.o. Vodice
4. Obala Jurićev Ive Cota, Vodice (1.kat), k.č.22/3, k.o. Vodice
5. Obala Jurićev Ive Cota, Vodice (1.kat), k.č.22/3, k.o. Vodice
6. Obala Jurićev Ive Cota 10, Vodice (2.kat, prva prostorija lijevo), k.č.22/3, k.o. Vodice
7. Obala Jurićev Ive Cota 10, Vodice (2.kat, druga prostorija lijevo), k.č.22/3, k.o. Vodice
8. Obala Jurićev Ive Cota 10, Vodice (2.kat), k.č.22/3, k.o. Vodice
9. Obala Jurićev Ive Cota 10, Vodice (2.kat), k.č.22/3, k.o. Vodice
10. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (2.kat), k.č.22/3, k.o. Vodice
11. Obala Jurićev Ive Cota, Vodice (potkrovilje), k.č.22/3, k.o. Vodice
12. Obala Jurićev Ive Cota, Vodice (potkrovilje), k.č.22/3, k.o. Vodice
13. Obala Jurićev Ive Cota, Vodice (potkrovilje), k.č.22/3, k.o. Vodice
14. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (potkrovilje), k.č.22/4, k.o. Vodice
15. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (potkrovilje), k.č.22/4, k.o. Vodice
16. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (1.kat), k.č.22/4, k.o. Vodice
17. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (1.kat), k.č.22/4, k.o. Vodice
18. Obala Jurićev Ive Cota 9, Vodice (prizemlje), k.č.22/4, k.o. Vodice
19. Ex. Stara uljara Prvić Luka, Ulica IX, Prvić Luka, k.č.130/2, k.o. Prvić
20. Ex. Dva bunara, Ulica III, Prvić Luka,k.č.499, k.o. Prvić
21. Ex. Zadružni dom, Južna obala 29, Prvić Šepurine (prizemlje), k.č. 1561/2, 1562/2, 1562/4, 1654/1, k.o. Prvić
22. Ex. Zadružni dom, Južna obala 29, Prvić Šepurine (prizemlje), k.č. 1561/2, 1562/2, 1562/4, 1654/1, k.o. Prvić
23. Ex. Bratska kuća, Ulica IX 37, Prvić Luka (1.kat), k.č. 130/1, k.o. Prvić
24. Ex. Bratska kuća, Ulica IX 37, Prvić Luka (potkrovilje), k.č. 130/1, k.o. Prvić
25. Ex. Nova-stara uljara, Prvić Luka bb, Prvić Luka, k.č. 140/3, 140/4, k.o. Prvić
26. Ex. Šibenka, Trg 1, Šepurine, k.č.351, 4562/3, k.o. Prvić
27. Seoska kuća, Južna obala 97, Prvić Šepurine, k.č.350/1, 350/2, 4562/1, k.o. Prvić
28. Stara škola u Prvić Šepurini, Prvić Šepurina bb, Prvić Šepurine, k.č.1553/10, 1553/11, 1553/12, 1553/13, 1553/14, 1553/15, k.o. Prvić
29. Društvo "Naša djeca", Prvić Luka bb, Prvić Luka, k.č.178/1, 482/1, 483/1, k.o. Prvić
30. Ulica II, Prvić Luka (prizemlje), k.č.4, k.o. Prvić
31. Ex. Stara škola u Čistoj Maloj, Čista Mala bb, Šibenik, k.č.201, 632/2, k.o. Čista
32. Ex. Stara škola u Gaćelevima, Šibenik, k.č.2507, k.o. Čista
33. Ex. Ambulanta u istoj Maloj, Čista mala bb, Šibenik, k.č.656/6, k.o. Čista
34. Ulica Velika I, k.č. 417/7, 744/3, k.o. Čista
35. Ex. Drvoplastika
36. Ex. Stara škola, Obala Vladimira Nazora, Vodice
37. Ive Čače 8, Vodice (prostor samoposlužnog aparata)
38. Ex. Bratska kuća