

REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA
GRAD KNIN



STRATEGIJA
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU GRADA KNINA
OD 2018. DO 2022.

OPĆENITO O STRATEGIJI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Knina (u daljnjem tekstu: Grad) određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada u razdoblju od 2018. do 2022. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja želi se osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom.

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.

Strategiju donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika za razdoblje od četiri godine.

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

U upravljanju imovinom Grad treba postupati kao dobar gospodar i znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist, da bi se imovina mogla efikasno koristiti. Snimanje realnog stanja, kao i elementarno popisivanje imovine nikada nije cjelovito napravljeno. Izrada cjelovite evidencije imovine je početak, a ocjena njenog razvojnog potencijala i procjena vrijednosti je aktivnost koja će uključiti sve korisnike imovine Grada.

Imovinom u vlasništvu Grada mora se upravljati i raspolagati odgovorno jer predstavlja kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije. Grad raspolaže i upravlja imovinom prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja imovinom 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, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima vezanim za upravljanje/raspolaganje, javnom objavom najvažnijih odluka, te vođenjem registra gradske imovine.

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

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

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

DOKUMENTI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Dokumenti upravljanja imovinom su:

- Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Knina,
- Plan upravljanja imovinom Grada Knina,
- Izvješće o provedbi plana upravljanja imovinom Grada Knina.

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada.

Plan upravljanja imovinom određuje kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom, te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije upravljanja imovinom. Plan upravljanja imovinom donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela Grada za razdoblje od godinu dana.

Izvešće o provedbi Plana upravljanja za prethodnu godinu nadležni upravni odjel je dužan dostaviti Gradonačelniku. Gradonačelnik Izvešće o provedbi Plana upravljanja dostavlja Gradskom vijeću na usvajanje najkasnije do kraja drugog tromjesečja.

VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM

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

Zakonski i podzakonski propisi:

- 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),
- 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17),
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13, 18/16, 89/17),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“ broj 80/11),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15),
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 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, 78/02),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/98, 117/05),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17),

- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17),
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14),
- 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),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16, 09/17),
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“ broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02),
- Uredba o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13),
- Uredba o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13),
- Uredba o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“ broj 127/13),
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 10/14, 95/15).

Akti Grada:

- Statut Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 7/09, 3/13 i 11/13- pročišćeni tekst i „Službeno glasilo Grada Knina“ broj 4/14),
- Odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 10/13),
- Odluka o uvjetima i postupku raspolaganja nekretninama na području Gospodarske zone Preparandija („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 4/12 i 10/13),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 4/12, 2/14 i 6/14 i „Službeno glasilo Grada Knina“ broj 7/15),
- Odluka o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Knina za postavljanje kioska, pokretnih naprava i obavljanja sličnih djelatnosti („Službeni vjesnik Šibensko- kninske županije“ broj 11/03 i 10/09),
- Odluka o visini zakupnine za poslovne prostore Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 13/13 i 6/14),
- Pravilnik o naknadama za korištenje javnih površina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 17/09 i „Službeno glasilo Grada Knina“ broj 3/14 i 6/15).

OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA KNINA

Imovina Grada obuhvaća:

Nekretnine:

- zemljišta,
- poslovni prostori,
- objekti za potrebe rada javnih ustanova kojima je Grad osnivač kao i objekti za potrebe trgovačkih društava u vlasništvu Grada,
- nerazvrstane ceste i druga komunalna infrastruktura,
- sportske objekte,
- javne površine i prostore,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- ustanove i trgovačka društva kojima je Grad vlasnik i osnivač.

Pokretnine:

- četiri službena vozila,
- druga imovina.

ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjena 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.

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Grada.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada imaju Gradsko vijeće odnosno gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Gradsko vijeće, odnosno gradonačelnik stječu, otuđuju, raspoložu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog

napretka građana Grada. Odluku o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina i raspolaganju ostalom imovinom Grada čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi gradonačelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće.

Uspostava baze podataka o nekretninama

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

Nekretnine koje Grad ima u svom vlasništvu do sada nikad nisu u cijelosti popisane i evidentirane, niti je izvršena procjena do sada neevidentiranih nekretnina. Grad nema ustrojenu jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u skladu s odredbama Zakona o cestama koja bi sadržavala podatke o nazivu ceste, opis, duljini i površini ceste te broj katastarske čestice i naziv katastarske općine gdje se cesta nalazi. Grad je u postupku ustrojavanja registra imovine koji će u konačnici sadržavati popis nekretnina čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno izvanknjižni vlasnik Grad.

Baza podataka o nekretninama oslanja se na podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena), dok su ostali podaci (korisnici, trenutna namjena, prihodi, izdaci, financijski rezultati) podložni češćim promjenama. Najveći problem predstavlja neusklađenost podataka u zemljišnim knjigama, katastru te stvarnom stanju na terenu u svim katastarskim općinama, te preuzeti podaci često ne prikazuju točno, stvarno stanje nekretnine na terenu. U nekim općinama na području grada Knina postoji dvostruka izmjera, a da bi se uskladilo stvarno stanje na terenu sa katastarskim i zemljišnoknjižnim podacima potrebno je izvršiti geodetsko snimanje odnosno provesti novu katastarsku izmjeru, a provedba takvih aktivnosti iziskuje znatna financijska sredstva.

Zbog transparentnosti gospodarenja nekretninama potrebno je javno objaviti registar nepokretne imovine sa odgovarajućim podacima o stanju nekretnina na internetskim stranicama Grada, te na taj način omogućiti građanima uvid u odnos Grada prema imovini kojom upravlja. Objavom registra stvoriti će se pretpostavke da građani iskažu osobni interes prema određenim jedinicama imovine koje nisu u funkciji te na taj način potaknuti gospodarski rast.

Zemljišta

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta.

Preduvjet za valoriziranje navedenog potencijala zahtijeva točne podatke o imovini, odnosno usklađivanje stvarnog stanja sa stanjem u zemljišnim knjigama i katastru. Za svaku pojedinačnu česticu potrebno je izvršiti provjeru statusa radi eventualnog upisa na ime Grada.

Zemljišta koja su nekada bila u društvenom vlasništvu, a nalazila su se na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu tj. 24. srpnja 1991. godine, u građevinskom području, u

principu su danas vlasništvo Grada. Poseban problem su čestice koje su 1991. godine samo dijelom bile u građevinskom području. Za iste je potrebno izraditi elaborat cijepanja te pokrenuti postupak nagodbe sa nadležnim Državnim odvjetništvom, što osim vremena zahtijeva i znatna materijalna sredstva. Također, problem je nemogućnost ishoda uvjerenja od nadležnog ureda za prostorno uređenje i gradnju o statusu određenih nekretnina na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu, zbog nedostatka dokumentacije.

Građevinsko zemljište je definirano kao „zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene“. Građevinsko zemljište u vlasništvu Grada predstavlja veliki potencijal za buduće investitore. Stoga je nužno ono zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju urediti i učiniti sposobnim za gradnju te dalje s istim raspolagati sukladno odredbama važećih zakona.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća:

- prikupljanje tehničke dokumentacije, rješavanje imovinsko-pravnih odnosa i ishodaenje dozvola potrebnih za provedbu radova na uređenju građevinskih zemljišta,
- osiguranje sredstava za uređenje građevinskog zemljišta u proračunu,
- građenje odnosno rekonstrukciju komunalne infrastrukture prema posebnom zakonu,
- sanaciju terena u naselju (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.),
- iniciranje i organizaciju suradnje s pravnim osobama s javnim ovlastima i drugim subjektima u čijem je djelokrugu, prema posebnim zakonima, građenje građevina prometne, vodne, elektroopskrbne i telekomunikacijske infrastrukture i dr.

Krajnji cilj uređenja građevinskih zemljišta jest djelovanje sukladno dokumentima prostornog uređenja, odnosno izgradnja, a kao posljedica izgradnje, poticanje naseljavanja te podizanje kvalitete života i rada na području Grada.

Ono zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište odnosno nalazi se van granica građevinskog područja, mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju. Da bi se taj cilj ostvario, po iskazanom interesu zainteresiranih subjekata, za zemljišta je potrebno raspisivati javne pozive i ista davati u zakup za poljoprivrednu obradu. Prilikom raspolaganja poljoprivrednim zemljištem, Grad se treba pridržavati odredaba Zakona o poljoprivrednom zemljištu u dijelu i na način kako je određeno raspolaganje poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske.

Raspolaganje zemljištem vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drugačije uređeno. Javni natječaji za prodaju objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranici i oglasnoj ploči Grada. Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Raspolaganje zemljištem dakle, provodi se javnim prikupljanjem ponuda, koji je upućen neodređenom krugu osoba, i to prema unaprijed određenim uvjetima. Grad može, iznimno od prethodno navedenih načina raspolaganja nekretninama, raspolagati nekretninama bez javnog nadmetanja ili bez javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti, ako pravo vlasništva na

nekretninama kojima upravlja Grad stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Grad može prodati nekretnine - zemljište bez provedbe javnog natječaja, po tržišnoj vrijednosti:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice i

- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Grad kroz razdoblje 2018.-2022. mora pojačati radnje u cilju upisa prava vlasništva svojih nekretnina u zemljišnim knjigama.

Sve uknjižene nekretnine moraju odmah biti upisane u bazu podataka zajedno sa svim podacima koje opisuju predmetnu nekretninu. Prosječna cijena nekretnina u pripadajućoj katastarskoj općini služiti će za utvrđivanje knjigovodstvene cijene nekretnina. Radi optimiziranja troškova, tržišna vrijednost nekretnine od strane ovlaštenih osoba ili tijela izrađivati će se prilikom sklapanja pravnih poslova u svezi sa točno određenom nekretninom.

Ukoliko je moguće, ciljeve iz ove strategije potrebno je ostvarivati ne prodajom nekretnina, već sklapanjem drugih pravnih poslova (pravo građenja, zakup). U svrhu provođenja ciljeva ove strategije, potrebno je izraditi novu Odluku o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Knina, usklađenu sa ovom strategijom te relevantnim pravnim propisima.

Poslovni prostori

Grad u vlasništvu te pod upravljanjem ima poslovne prostore koji se sukladno pozitivnim pravnim propisima daju u zakup ili na korištenje. Za većinu poslovnih prostora se plaća zakupnina, a ostale prostore koriste udruge, trgovačka društva i ustanove čiji je Grad osnivač te tijela Grada i RH. Poslovni prostori se daju u zakup putem javnog natječaja u skladu sa postojećom regulativom, u trajanju najmanje od 1 godine, a najduže do 5 godina. Iznimno, poslovni prostor se može dati i na dulji rok, ako je natječajem objavljena potreba za značajnim ulaganjima u poslovni prostor ili iz drugih opravdanih razloga, a po prethodnoj odluci Gradonačelnika.

Početna cijena zakupnine na javnom natječaju određuje se u skladu sa Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 13/13 i 6/14), i to ovisno o zoni, djelatnosti i kvadraturi, a početni iznos zakupnine za poslovne prostore od posebnog interesa za Grad iznosi 20% komercijalne zakupnine utvrđene Odlukom o visini zakupnine za poslovne prostore Grada Knina.

Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige, a može se provesti po izradi etažnih elaborata zgrade u kojoj se prostor nalazi ili prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

Za dio poslovnih prostora vodi se postupak povrata vlasnicima, odnosno njihovim nasljednicima, te se predmetni prostori daju u zakup ili na korištenje do okončanja postupka povrata.

Stanje poslovnih prostora koji se daju u zakup je zadovoljavajuće.

Sukladno Zakonu i Odluci Grada, Grad može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje 5 godina. Nadalje, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od 5 godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema gradskom proračunu, a koji je: - prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili - kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili - morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina.

Ukoliko sadašnji zakupnik poslovnog prostora u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, Grad mu je dužan samoinicijativno ili na zahtjev zakupnika ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne duže od pet godina, osim ako je Gradu taj prostor potreban radi obavljanja njegove djelatnosti. Većina zakupnika s kojima Grad ima sklopljene važeće ugovore o zakupu su višegodišnji zakupnici kojima Grad u zakonskim rokovima nudi produženje ugovora, a oni prihvaćaju ponude i sklapaju nove ugovore o zakupu.

Cilj Grada je da u idućem četverogodišnjem razdoblju sve poslovne prostore koje su njegovo vlasništvo uknjiži na svoje ime u zemljišnim knjigama, bez obzira na poteškoće koje su opisane. Nadalje, cilj je što više poslovnih prostora staviti u funkciju, sagledavajući cjelokupni učinak na lokaciju na kojoj se poslovni prostor nalazi, stavljajući poseban naglasak na otvaranje novih radnih mjesta. Ukoliko je ikako moguće, ciljeve utvrđene općim smjernicama potrebno je ostvariti davanjem u zakup, a ne prodajom poslovnih prostora. Potrebno je nastaviti kontinuirano održavanje poslovnih prostora, napose onih koji nisu u komercijalnoj uporabi.

Javne površine

Grad je vlasnik javnih površina (trgovi, dijelovi ulica kojima se ne prometuje i sl.) koji se sukladno odredbama Odluke o davanju u zakup i na korištenje javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada Knina za postavljanje kioska, pokretnih naprava i obavljanja sličnih djelatnosti („Službeni vjesnik Šibensko– kninske županije“ broj 11/03 i 10/09) dodjeljuju u zakup ili na korištenje u cilju obavljanja poslovne djelatnosti.

Zakup javne površine za duži vremenski period, obavlja se isključivo putem javnog natječaja, izuzev: - kad se postavljaju pokretne naprave ispred ugostiteljskih, trgovačkih i zanatskih radnji na zahtjev vlasnika radnje, - kad se zakup daje na vrijeme kraće od 30 dana i kad za takav zakup, s obzirom na troškove nema ekonomske opravdanosti provoditi javni natječaj i - kad se postavljaju reklamni panoi i konstrukcije do 2m².

Problemi upisa javnih površina u zemljišne knjige su slični kao kod upisa zemljišta.

Potrebno je nastaviti sa sustavnim rješavanjem imovinskopravnih odnosa na javnim površinama u vlasništvu Grada. Također, potrebno je donijeti novu Odluku koja detaljnije uređuje pitanje korištenja javnih površina te težiti ka povećanju prihoda Grada od iznajmljivanja javnih površina, točno definirati lokacije sa komunalnom infrastrukturom za postavljanje pokretnih naprava i provoditi bolju kontrolu naplate.

Nerazvrstane ceste

Nerazvrstane ceste su „ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim Zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste“. Nerazvrstane ceste su „javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave“ i sve za koje je za sada bilo moguće, upisane su u takvom obliku u zemljišnim knjigama. Grad je donio Odluku o nerazvrstanim cestama na području grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko– kninske županije“ broj 2/14).

Određeni dio nerazvrstanih cesta nije u zemljišnim knjigama te nije uknjižen na Grad, a određeni dio nije ni evidentiran u katastru. Ucertavanje i upis kontinuirano će se nastaviti i dalje sukladno financijskim mogućnostima Grada. Postupak za upis i evidenciju je izuzetno opsežan i tehnički složen te predstavlja značajno opterećenje kako za gradsku upravu tako i za nadležni katastar i sud, ali se na ovaj način pojednostavljeno vrši upis prava vlasništva na Grad, bez dugotrajnog sudskog dokazivanja prava vlasništva.

Sportski objekti

Prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu (Narodne novine 77/95), sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima pravo korištenja imaju sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prelaze u vlasništvo gradova i općina na čijem se području nalaze, ukoliko nadležno gradsko odnosno općinsko vijeće donese akt o preuzimanju i/ili u vlasništvo županije pod propisanim uvjetima.

S obzirom da je poželjno da Grad sustavno potiče i pomaže razvoj sportske djelatnosti potrebno je učinkovito gospodariti odnosno organizirati, financirati i upravljati sportskim objektima, a time i kvalitetno organizirati sport na lokalnoj razini. Da bi se sve navedeno ostvarilo, a s obzirom na dosadašnji način upravljanja sportskim objektima i obrazovnim ustanovama potrebno je poduzeti određene mjere njegovog poboljšanja i to:

- zemljišnoknjižna uknjižba vlasništva na svim sportskim objektima, što će rezultirati sređenim vlasništvom sportskih objekata,
- praćenje operativnih troškova za svaki objekt, što će rezultirati mogućnošću ocjene financijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem određenih mjera,

- optimalizacija korištenja sportskih objekata, što će rezultirati unapređenjem načina upravljanja sportskim objektima;
- očuvanje i moguće povećanje vrijednosti sportskog objekta uz osiguravanje njegove sportske funkcije.

Kulturna dobra

Kulturni objekti klasificirani su kao imovina koja omogućava određene aktivnosti koje JLS podupire iz društvenih, socijalnih ili drugih razloga. Sa građevinama u vlasništvu Grada koje su u statusu kulturnog dobra postupa se u skladu sa Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, te se u skladu sa financijskim mogućnostima ista nastoje što bolje zaštititi i staviti u funkciju. Strateške mjere za bolje upravljanje kulturnim objektima su: - završetak inventure i uknjižbe, a s čim se postiže ažuriranost i cjelovitost podataka te jasan imovinsko-pravni status, - uvođenje operativnih izvještaja, što će rezultirati mogućnošću ocjene financijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem primjerenih mjera.

CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2018. - 2022. GODINE

Vizija Grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja imovinom 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, otuđivanje ili očuvanje imovine te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

U trenutku donošenja ove Strategije Grad ne raspolaže popisom svih zemljišta koja se za sada nalaze u njegovom vlasništvu odnosno suvlasništvu, te koja su tabelarno prikazana prema broju katastarske čestice, oznaci zemljišta, površini i udjelu u vlasništvu. U poslovnim knjigama Grada nekretnine su evidentirane po vrsti, količini i vrijednosti, grupno, ovisno o katastarskoj općini na čijem se području nalaze. Iskazana vrijednost zemljišta i poslovnih objekata u poslovnim se knjigama odnosi na izvršena ulaganja koja su obavljena od konstituiranja Grada.

Intencija Grada, sukladno pozitivnim pravnim propisima, upravo radi ostvarivanja cilja ove Strategije jest ustrojiti Registar nekretnina koji će predstavljati informatičko rješenje evidencije nekretnina te integraciju s relevantnim cjelinama u okviru jedinstvenog informacijskog sustava. Isti će omogućiti uvid i korištenje baze podataka o nekretninama sa svrhom što racionalnijeg i učinkovitijeg upravljanja vlastitom imovinom i imovinom danom na upravljanje. Po uspostavi Registra nekretnina, sve nekretnine u vlasništvu Grada, u svim katastarskim općinama, biti će popisane pojedinačno.

Prioriteti Grada u narednom periodu zasigurno su poduzimanje aktivnosti oko upisa nerazvrstanih cesta u zemljišne knjige, ucrtavanje istih kao i provedba etažiranja nekretnina te upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

Učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada jest cilj i vizija donošenja ove Strategije. Da bi se ona mogla ostvariti, potrebno je uspostaviti plan aktivnosti odnosno donijeti određene smjernice kojih se potrebno pridržavati i koje će se izvršavati sukladno prioritetima i financijskim mogućnostima Grada, kroz srednjoročno razdoblje odnosno do 2022. godine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama te ciljevi za četverogodišnje razdoblje su:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada s klasifikacijom nekretnina,
- 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 kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- 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, odnosno poduzimanje aktivnosti za uređivanje imovinsko-pravnih odnosa za nekretnine za koje ti odnosi nisu riješeni, pokretanje postupaka upisa prava vlasništva u korist Grada u zemljišnim knjigama na nekretninama koje mu pripadaju, a koje do sada nisu upisane kao njegovo vlasništvo,
- ustrojiti i voditi jedinstvenu bazu podataka o nerazvrstanim cestama u skladu s odredbama Zakona o nerazvrstanim cestama koja bi sadržavala podatke o nazivu ceste, opis, duljini i površini ceste te broj katastarske čestice i naziv katastarske općine gdje se cesta nalazi,
- kvalitetnije i brže donošenje odluka o upravljanju imovinom,
- praćenje koristi i učinaka upravljanja imovinom,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- organizirati učinkovito i transparentno korištenje imovine u vlasništvu Grada s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi,
- izraditi Plan upravljanja imovinom,
- provoditi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću i pravo na pristup informacijama koje se tiču upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada.

ZAKLJUČAK

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i Plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Grada. Tijela nadležna za upravljanje imovinom Grada dužna su istom raspolagati i upravljati kao dobar gospodar, pridržavajući se svih zakonskih i moralnih načela, na način da se njena vrijednost ne umanjuje, već naprotiv, da se kontinuirano povećava. Sukladno navedenom, valja težiti uspostavi još boljeg sustava gospodarenja gradskom imovinom, a kako bi se ista očuvala za generacije koje dolaze. Jedan od prvih i osnovnih koraka ka tom cilju zasigurno je donošenje ove strategije i pridržavanja svih smjernica koje su njome propisane.