

# **GRAD DELNICE**



## **STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA OD 2016. DO 2020.**

**Delnice, prosinac 2016.**

## Sadržaj

<b>1. Općenito o Strategiji upravljanja imovinom</b>	<b>1</b>
1.1. Dokumenti upravljanja imovinom	1
<b>2. Važeći propisi</b>	<b>2</b>
2.1. Zakoni i drugi propisi	2
2.2. Akti Grada	3
<b>3. Portfelj imovine</b>	<b>3</b>
3.1. Nekretnine.	4
3.1.1. Zemljišta	4
3.1.2. Poslovni prostori	6
3.1.3. Stanovi	7
3.1.4. Nekretnine na upravljanju GSC d.o.o. i KTD „Risnjak-Delnice“ d.o.o.	7
3.1.5. Nerazvrstane ceste	8
3.1.6. Javne površine	8
3.1.7. Komunalna infrastruktura	8
3.1.8. Kulturna dobra	9
3.2. Ustanove	9
3.3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima	9
3.4. Pokretna imovina	9
3.5. Druga imovina	9
<b>4. Cilj Strategije i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom 2016.-2020.</b>	<b>10</b>

## 1. OPĆENITO O STRATEGIJI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Strategija upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Delnica (u daljnjem tekstu: Grad) određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada u razdoblju od 2016. do 2020. 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 na 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 nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju imovinom Grad postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa imovine s utvrđenim stanjem u kojem se ista nalazi uz pripadajuću tržišnu vrijednost. Također je nužno utvrditi važnost određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od imovine, radi učinkovitog korištenja.

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 uvođenjem Registra nekretnina u vlasništvu Grada.

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.

### 1.1 DOKUMENTI UPRAVLJANJA IMOVINOM

Dokumenti upravljanja imovinom su:

- Strategija upravljanja imovinom Grada Delnica,
- Plan upravljanja imovinom Grada Delnica,
- Izvješće o provedbi plana upravljanja imovinom Grada Delnica.

**Strategija upravljanja 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 JUO Grada za razdoblje od godinu dana, a isti se donosi najkasnije do kraja trećeg tromjesečja tekuće godine za narednu godinu.

**Izješće o provedbi Plana upravljanja** za prethodnu godinu JUO je dužan dostaviti Gradonačelniku. Gradonačelnik Izješće o provedbi Plana upravljanja dostavlja Gradskom vijeću na usvajanje najkasnije do kraja drugog tromjesečja.

## **2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM**

### **2.1.ZAKONI I DRUGI PROPISI**

Najvažniji propisi na državnoj razini koji uređuju ovu materiju su:

- Ustav Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 56/90, 135/97, 8/98, 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](#)),
- 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](#)),
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13, 18/16),
- 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),
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnih 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),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj [86/12](#), [143/13](#)),
- 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),
- Zakon o cestama („Narodne novine“ broj [84/11](#), [22/13](#), [54/13](#), [148/13](#), [92/14](#)),
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Narodne novine“ broj 92/10),
- 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](#)),
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“ broj 143/12),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“ broj [16/07](#), [152/08](#), [124/10](#), [56/13](#)),

- 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),
- Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08),
- Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ broj [174/04](#), [92/05](#), [02/07](#), [107/07](#), [65/09](#), [137/09](#), [146/10](#), [55/11](#), [140/12](#), [19/13](#), [33/13](#), [148/13](#), [92/14](#)),
- Zakon o javnoj nabavi („Narodne novine“ broj [90/11](#), [83/13](#), [143/13](#), [13/14](#)),
- 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),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“ broj 40/97, 95/15).

## 2.2. AKTI GRADA

- Statut Grada Delnica (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 28/09,41/09,11/13,20/13-pročišćeni tekst,6/15)
- Odluka o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine Primorsko-goranske županije 47/12)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine Primorsko-goranske županije br. 46/11),
- Odluka o najmu stanova u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine Primorsko-goranske županije br.44/06,37/09)
- Odluka o prodaji stanova u vlasništvu Grada Delnica (Službene novine Primorsko-goranske županije br. br.36/13)
- Odluka o davanju u zakup javnih površina u vlasništvu Grada Delnica za postavu privremenih objekata( Službene novine Primorsko-goranske županije br. 05/03,37/09).

## 3. PORTFELJ IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA

Imovina Grada obuhvaća:

### **Nekretnine:**

- zemljišta
- poslovne prostore
- stanove,
- športske objekte
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, DTK, dječja igrališta i parkirališta),
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, oborinsku odvodnju, groblja i mrtvačnice),
- nerazvrstane ceste
- kulturne objekte i kulturna dobra

### **Ustanove:**

- četiri ustanove u 100 % vlasništvo Grada

### **Trgovačka društva:**

- Grad ima vlasničke udjele u pet javnih trgovačkih društava u postotnom udjelu u temeljnom kapitalu poduzeća od 15,25% do 100 %

**Pokretne:**

- tri službena vozila

**Druga imovina**

**3.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU GRADA**

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova, registar nerazvrstanih cesta, registar zemljišta, registar javne rasvjete, dijelom oborinske odvodnje) ovisno o namjeni za koju su se evidencije uspostavljale. Te evidencije sadrže većinu podataka koje će sadržavati i Registar nekretnina koji je u pripremnj fazi izrade. Za većinu nekretnina Grad je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Grada. U tijeku je upis vlasništva za nerazvrstane ceste koje se u zemljišne knjige trebaju upisati kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada.

Upravljanje nekretninama obuhvaća aktivnosti:

- Stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- Utvrđivanje vlasničko-pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- Tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po jedinici nekretnine
- Obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

Dakle, nekretnine u vlasništvu Grada su klasificirane prema uporabnim kategorijama tako da postoji niz različitih evidencija. Grad nema poseban plan upravljanja nekretninama, s obzirom da isti proizlazi iz Strategije. Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Gradskog vijeća. Postoje razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama. S obzirom da se godišnji plan upravljanja (kratkoročni ciljevi i smjernice) donosi u svrhu provođenja Strategije (srednjoročni ciljevi i smjernice), donošenje iste prethodi donošenju godišnjeg plana upravljanja, a kojim će se dodatno razraditi upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima nekretnina.

Posebnim odlukama Gradskog vijeća ovisno o klasifikaciji nekretnine prema uporabnim kategorijama propisani su načini upravljanja i raspolaganja nekretninama te načini izvještavanja predstavničkih izvršnih tijela Grada i zainteresirane javnosti. Osim toga upravljanje i raspolaganje nekretninama sadržano je u Izvješćima Gradonačelnika, aktima o izvršenju proračuna i na web stranici Grada.

**3.1.1. Zemljišta**

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada važan udio čini zemljište koje predstavlja velik potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta. Znatan dio tog portfelja uknjižen je na Grad, trenutno ukupne površine 725.377 m<sup>2</sup> od čega građevinskom zemljištu pripada 567.007 m<sup>2</sup>.

Grad Delnice u sklopu reforme lokalne samouprave od 2010. godine provodi određeni model upravljanja imovinom. Popisuju se jedinice imovine, inventura se kontinuirano provodi i dopunjuje. Vrš se procjena nekretnina pojedinačno, na temelju procjemenog elaborata izrađenog od strane

ovlaštenog procjenitelja. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

Od nekretnina u vlasništvu Grada najvažniju ulogu imaju građevinska zemljišta. 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 ishođenje 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.

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, a zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

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.

Najčešće se na prodaju izlažu zemljišta za gradnju, te zemljišta za proširenje okućnice. Grad raspisuje i natječaje za zakup zemljišta. Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi. Svaka pojedina nekretnina koja se izlaže na prodaju u opisnom dijelu sadrži detaljne podatke, dok se u grafičkom dijelu može vidjeti gdje se ista nalazi u prostoru kao i katastarski prikaz. Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

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 javnog prikupljanja ponuda, po tržišnoj vrijednosti i:

- 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 ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru. Zemljišta u vlasništvu grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

### **3.1.2. Poslovni prostori**

Grad Delnice raspolaže s 62 poslovna prostora koji se trenutno koriste na sljedeći način:

- 7 prostora u zakupu
- 12 prostora na upravljanju KTD „Risnjak- Delnice“ d.o.o., GSC d.o.o.,
- 9 u zgradi gradske uprave temeljem ugovora o korištenju prostora
- 16 prostora na korištenju ustanova, udruga (temeljem Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro) i drugih proračunskih korisnika
- 11 garaža za potrebe KTD
- 7 praznih prostora

Većina poslovnih prostora je uređena i u njih se ulaže sukladno potrebama i mogućnostima Grada. Oni poslovni prostori koji trenutno nisu u adekvatnom stanju za iznajmljivanje, uređivati će se sukladno europskim i državnim sredstvima dobivenim za obnovu prostora te u skladu sa vlastitim proračunskim sredstvima.

Prostori u Crnom Lugu (Dom kulture) i Brodu na Kupi (vatrogasno spremište) sadržani u ovom popisu u postupku su rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Poslovni prostori se sukladno zakonskim i podzakonskim aktima, te aktima Grada daju u zakup. Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja, te prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim oмотnicama.

Odlukom o visini jedinične zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada definiran je početni iznos zakupnine po zonama na području Grada. Za prostore za koje duže vremensko razdoblje ne postoji interes, zakupnina se umanjuje ovisno o površini prostora.

Grad Delnice kontinuirano po potrebi vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina. Analitička evidencija, prihodi i rashodi vode se po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

Sukladno Zakonu i Odluci Grada, poslovni prostori mogu se prodati na temelju javnog natječaja, uz prethodnu objavu i popis poslovnih prostora namijenjenih za prodaju.



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.

### **3.1.3. Stanovi**

U vlasničkom portfelju Grada Delnica nalaze se 22 stana od koji je:

- 1 na upravljanju KTD
- 4 u najmu zaštićenih najmoprimca
- 5 sa slobodno ugovorenom najamninom
- 9 na korištenju bez ugovora ali su stanari vršili investicijska ulaganja u građevinu
- 1 na privremenom korištenju
- 2 stana prazna

Većina gradskih stanova se nalazi u starim, trošnim zgradama koje, kako vrijeme prolazi, rezultiraju potrebom za sve većim ulaganjima. Osim toga, Grad određena sredstva iz proračuna odvaja i za plaćanje pričuve. S druge pak strane, mjesečni prihodi Grada kako s osnove zaštićene najamnine tako i s osnove slobodno ugovorene najamnine neznatni su. Kako zadržavanje stanova nije ekonomski isplativo te u konačnici rezultira većim rashodima od ostvarenih prihoda, intencija Grada je u narednom periodu pokrenuti odgovarajuće upravne i izvansudske postupke za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju te uknjižbu prava vlasništva na stanovima na kojima Grad trenutno vrši svoje ovlasti kao izvanknjižni vlasnik (naime, za manji dio stanova nije proveden upis prava vlasništva koji se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige s knjigom položenih ugovora). Po provedenom postupku upisa stanova, potrebno je razmotriti mogućnost da se neki od stanova otuđe, a da se naravno zadrže oni stanovi koji ne iziskuju prevelika dodatna ulaganja, a radi omogućavanja smještaja socijalno najosjetljivijih građana.

U stanovima u vlasništvu Grada se nalaze:

1) Zaštićeni najmoprimci- u skladu sa Zakonom o najmu stanova grad je sa zaštićenim najmoprimcima sklapao ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

2) Osobe s kojima je sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam Ugovori o najmu sklopljeni su temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenom konačnom listom prvenstva. Riječ je o ugovorima koji se sklapaju sa osobama slabijeg imovinskog stanja. Iznos najamnine utvrđen je Odlukom Gradonačelnika o utvrđivanju iznosa najamnine na području Grada Delnica ovisno o opremljenosti i položaju.

Odluka o prodaji stanova izrađena je sa svrhom omogućavanja trajnog rješavanja stambenog pitanja kada je to i interes Grada. Predmetnom odlukom ne dira se u prava najmoprimaca kojima su stanovi predani na uporabu po bilo kojem utvrđenom socijalnom kriteriju, budući su takvi stanovi izuzeti od prodaje.

Grad Delnice za sada ne vodi sudske sporove radi ispražnjenja i predaje u posjed stanova koji se koriste bez pravne osnove kao i postupke naplate potraživanja. Analitička evidencija, prihodi i rashodi vode se po pojedinoj jedinici imovine. Pod приходima se evidentira najamnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i ulaganje u nekretninu.

### **3.1.4. Nekretnine na upravljanju GSC d.o.o. i KTD „Risnjak- Delnice“ d.o.o.**

Na upravljanju GSC d.o.o. povjereni su športski objekti temeljem Sporazuma od 30 lipnja 2014. Klasa: 612-01/14-01/06 (zgrada kuglane, Gradsko nogometno igralište, skakaonice, košarkaško igralište, sportska dvorana – polivalentni objekt, kuća i dvorište kod nogometnog stadiona, pomoćno nogometno igralište, teniski tereni).

Na upravljanju KTD „Risnjak- Delnice“ d.o.o. povjereni su temeljem Sporazuma od 25. veljače 2008.g. KLASA: 372-07/08-01/01 zgrada Kina, zgrada Radničkog doma, zgrada „Stare šumarske škole“, zgrada na Praprotu, zatim Stari Dom zdravlja, temeljem Sporazuma od 25. srpnja 2014.g. KLASA: 940-01/14-01/01, „Dom hrvatski dragovoljac“ u Brodu na Kupi temeljem Dodatka sporazumu od 11. prosinca 2014.g. Klasa: 372-07/08-01/01, te Park kralja Tomislava temeljem Ugovora od 1. prosinca 2016.g. KLASA: 371-02/16-01/02.

Na upravljanje Prirodoslovnog muzeja Rijeka povjerena je na upravljanje javna građevina „Kaštel Zrinski“ temeljem Sporazuma od 1. srpnja 2014.g. KLASA: 612-01/14-01/06.

### **3.1.5. 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. Urtavanje i upis kontinuirano će se nastaviti i dalje sukladno financijskim mogućnostima Grada.

Nerazvrstane ceste na području Grada popisane su u tekstualnom i grafičkom obliku u Registru nerazvrstanih cesta u ukupnoj dužini od 73,56 km s oznakom ceste, njenom dužinom, popisom katastarskih čestica na kojima se nalaze i dr.

Nerazvrstane ceste čine bitan dio imovine Grada te su evidentirane u poslovnim knjigama Grada, prema katastarskim općinama. Sukladno zakonskim odredbama, ne mogu se otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave, a za njihovo održavanje i građenje namjenski se koriste sredstva komunalne naknade, komunalnog doprinosa i drugih izvora.

Katastar oborinske odvodnje je djelomično izrađen za novoizgrađene sustave dok je stare sustave potrebno snimiti putem ovlaštenog geodeta. Procjena vrijednosti oborinske odvodnje ne vodi se zasebno u imovini Grada već je sadržana u vrijednosti nerazvrstane ceste. Način na koji će se ubuduće voditi vrijednost oborinske odvodnje koja je sastavni dio nerazvrstane ceste bit će propisan Pravilnikom koji sukladno Zakonu o cestama treba donijeti nadležni ministar.

---

### **3.1.6. Javne površine**

U imovini Grada sadržane su i javne površine kao javno prometne površine (sadržane u nerazvrstanim cestama i pripadajućem zemljištu) te zelene površine čija je ukupna površina veličine 62.581 m<sup>2</sup> od čega parkovima pripada 25.730 m<sup>2</sup>. U imovini Grada sadržane su i površine pod dječjim igralištima, sveukupno 9 dječjih igrališta od čega je jedno u Parku kralja Tomislava dano na upravljanje KTD.

Javne površine održava KTD „Risnjak- Delnice“ d.o.o.

---

### **3.1.7. Komunalna infrastruktura**

Prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu komunalnu infrastrukturu osim već navedenog čini i javna rasvjeta. Javna rasvjeta je u cijelosti evidentirana u registru javne rasvjete sa svim stupnim mjestima, vrstama lampi i vrstama žarulja, uz napomenu da je svako stupno mjesto označeno posebnom oznakom. U cijelosti se vodi u imovini Grada, a godišnje, tijekom popisa imovine vrši se ažuriranje stanja.

---

### **3.1.8. Kulturna dobra**

U sastavni dio imovine Grada ulaze i kulturna dobra i to 58 spomenika, spomen obilježja, spomen kosturnica; 7 groblja, Damski most kao kulturno dobro od lokalnog značaja, „Kuća Rački“ kao nepokretni spomenik kulture, te „Kaštel Zrinski“.

### **3.2. Ustanove**

Grad je 100 % vlasnik i osnivač četiri ustanove i to Narodne knjižnice i čitaonice Delnice, Turističke zajednice Grada Delnica, Javne vatrogasne postrojbe Delnice, te Dječjeg vrtića „Hlojkica“ (uključujući i jaslice).

### **3.3. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima**

Grad ima poslovne udjele u vlasništvu sljedećih trgovačkih društava:

- GSC d.o.o. udio u osnivačkom kapitalu od 15,25 %
- KTD d.o.o. udio u osnivačkom kapitalu od 100 %
- Radio Gorski kotar udio u osnivačkom kapitalu od 25 %
- Komunalac d.o.o. udio u osnivačkom kapitalu od 37,63 %
- Komunalac vodoopskrba d.o.o. udio u osnivačkom kapitalu od 37,63 %.

### **3.4. Pokretna imovina**

Grad raspolaže s tri službena vozila za potrebe Gradonačelnika te službenika svih upravnih odjela. Uvjeti i način korištenja službenog osobnog vozila kao i privatnih osobnih automobila u službene svrhe određeni su Pravilnikom o načinu korištenja službenih automobila Grada.

### **3.5. Druga imovina**

Drugu imovinu čine:

- nematerijalna imovina (projekti i elaborati),
- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i sl.),
- sitan inventar (inventar vrijednosti do 3.500,00 kn),
- nefinancijska imovina u pripremi,
- novac u blagajni i banci,
- potraživanja:

potraživanja za poreze:

porez na potrošnju

porez na kuće za odmor

porez na tvrtku

porez na korištenje javnih površina

potraživanja za prihode od imovine:

za stanarinu

za zakup javne površine

za zakup poslovnog prostora

za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Grada

za zakup poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH

za zadržavanje nezakonitih građevina  
potraživanja za upravne i administrativne prihode po posebnim propisima  
doprinos za šume  
komunalni doprinos  
komunalna naknada  
komunalna naknada za proizvodni prostor  
komunalna naknada za zemljište koje služi u svrhu obavljanja djelatnosti  
komunalna naknada za građevinsko zemljište  
potraživanja od prodaje nefinancijske imovine  
potraživanja od prodaje građevinskih zemljišta  
potraživanja od prodaje građevinskih objekata  
potraživanja za dane zajmove  
- dugoročni zajmovi tuzemnim obrtnicima

Sva se imovina upisuje u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama sa naznačenom nabavnom i knjižnom vrijednosti. Jednom godišnje i to krajem godine radi se inventura imovine i usklađuju se vrijednosti.

#### **4. CILJ STRATEGIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE IMOVINOM U RAZDOBLJU OD 2016. - 2020. 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 evidencija imovine.

U trenutku donošenja ove Strategije Grad raspolaže popisom svih zemljišta koja se za sada nalaze u njegovom vlasništvu odnosno suvlasništvu, a 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. Prema procjeni, trenutno je kao vlasništvo Grada u poslovnim Knjigama upisano oko 90 % od svih ukupnih nekretnina koje bi trebale pripasti Gradu.

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. U kasnijoj je fazi planirano povezivanje registra nekretnina s GIS programskim rješenjem, te daljnja nadogradnja radi uspostave što boljeg i efikasnijeg sustava gospodarenja imovinom.

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

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina i nadalje će se poduzimati sve mjera u očuvanju imovine Grada.

U svrhu prodaje poslovnih prostora nužno je izraditi katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno-plansku, tako i komunalnu opremljenost te

identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinsko-pravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada.

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 2020. godine.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- 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, osobito zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- Zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- Poduzimanje aktivnosti da se zemljište koje je u vlasništvu Grada, a koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište, održava pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju na način da se sukladno iskazanom interesu isto dodjeljuje u zakup za poljoprivrednu obradu sve do privođenja istog planskoj namjeni;
- Pokretanje odgovarajućih upravnih i sudskih postupaka za izradu geodetskih elaborata i elaborata o etažiranju radi uknjižbe prava vlasništva nad stanovima na kojima Grad trenutno vrši svoje ovlasti kao vanknjižni vlasnik, a koje je u dugoročnom planu i ovisno je o financijskim mogućnostima Grada;
- Poduzimanje odgovarajućih koraka za prodaju onih stanova za koje postoji interes za kupnju. Prodaja je u interesu Grada jer je održavanje stanova financijski neisplativo s obzirom na male prihode koji se dobivaju njihovim iznajmljivanjem;
- Redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada,
- Redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja.

Temeljem ove Strategije izvještavanje će se temeljiti na operativnim izvještajima, financijskoj analizi te se planiraju 3 razine izvještavanja, a sve sukladno klasifikaciji nekretnina, i to na obvezne (za izravne potrebe Grada), diskrecijske (za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba) i nekretnine namijenjene ostvarivanju prihoda (zakup, prodaja). Grad navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama. Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Službenim novinama Grada Delnica. Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama objavljuju se na web stranici Grada.

**Plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Delnica**

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama, uz Strategiju je i Plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. U buduću će se Plan upravljanja nekretninama donositi do 31. listopada tekuće godine za sljedeću godinu. Njime će se davati godišnji plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima; godišnji plan upravljanja i raspolaganja građevinskim zemljištem; godišnji plan rješavanja imovinsko pravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte; godišnji plan provođenja postupaka procijene nekretnina; godišnji plan upravljanja, odnosno tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina. Planom upravljanja nekretninama obuhvatiti će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije.

### **Uspostava Registra nekretnina**

Uspostava Registra nekretnina je najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je u pripremi izrada Registra nekretnina za potrebe Grada koji će objediniti sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Grada. Popis nekretnina sadržavati će podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Grad, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uložka u koji je nekretnina upisana te broj poduloška ako postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, broj katastarskog plana i katastarski plan za katastarsku česticu, adresu katastarske čestice, prostorno-plansku namjenu nekretnine i prostorni plan, korisnika nekretnine i pravnu osnovu korištenja nekretnine, vrijednost nekretnine i druge podatke. Putem registra nekretnina omogućiti će se financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine.

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

Registar nekretnina oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostorno-planska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Grad Delnice uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina Grad još mora kompletirati vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

Nekretnine u vlasništvu Grada su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Pošto su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se s njima odgovorno upravljati. Stoga je nužno osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Grad.

Temeljem sveobuhvatnog uvida i analize zatečenog stanja, lokacijskih informacija i komunalne opremljenosti identificirat će se nekretnine čijim bi se raspolaganjem stekla imovinska korist za Grad.

U pogledu nekretnina, ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštivati svi, kako Grad tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje. Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem nekretnina danih ustanovama odnosno trgovačkim društvima u vlasništvu/suvlasništvu Grada.

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 Delnica.