

GRAD POŽEGA



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA POŽEGE OD
2020. DO 2024.**

NACRT PRIJEDLOGA

Požega, travanj 2020.

Projektni stručni tim koji je izradio Strategiju:

Josip Lisjak, dipl. ing. geod.

Jasminka Vodinec, dipl. ing. arh.

Ljiljana Bilen, dipl. iur.

Klara Miličević, dipl. iur.

Višnja Indić, oec.

Mjesto:

Požega

Vremenski period provođenja projekta izrade Strategije:

1. rujn 2019. – 10. travanj 2020.

Sadržaj

1	SAŽETAK (executive summary).....	4
2	UVOD.....	4
3	VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM NEKRETNINAMA	7
3.1	Zakonski i podzakonski propisi	7
3.2	Opći akti Grada Požege.....	9
4	POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	9
4.1	Analiza trenutnog stanja fonda nekretnina u vlasništvu Grada Požege.....	10
4.1.1	Zemljišta	10
4.1.2	Stanovi.....	11
4.1.3	Poslovni prostori.....	11
4.1.4	Garaže.....	11
4.1.5	Sportske nekretnine	11
5	POBOLJŠANJE MODELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	11
5.1	Općenito	11
5.2	SWOT analiza.....	13
5.3	Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Požege	15
5.4	Posebni slučajevi raspolaganja nekretninama	15
5.5	Pisana procedura.....	16
5.6	Uspostava registra nekretnina	16
6	CILJEVI I MJERE	17
6.1	Strateški cilj	17
6.2	Specifični ciljevi i mjere	17
7	VIZIJE I OPĆENITE SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE STRATEŠKOG CILJA U RAZDOBLJU OD 2020. do 2024.....	20
7.1	Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama.....	21
8	Popis slika i tablica.....	23
9	Literatura/reference.....	23

1 SAŽETAK (executive summary)

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege od 2020. do 2024., izrađena je samostalno unutar upravnih tijela Grada Požege na način da je oformljen tim za izradu Strategije. Kroz period od lipnja 2019. do travnja 2020., projektni tim za izradu Strategije je izvršio analizu zakonske regulative na nacionalnom nivou, na lokalnom nivou, povezanih dokumenata, analizu trenutnog stanja fonda vlasništva, analizu sadašnjeg načina upravljanja i raspolaganja nekretninama, te razradu novih načina i smjernica te vizije upravljanja nekretninama, kao i općeg strateškog cilja i pojedinačnih specifičnih ciljeva. U finalnom periodu, nastao je dokument Strategije kao rezultat svih ovih prethodno obavljenih aktivnosti.

2 UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege od 2020. do 2024. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Požege. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za razdoblje od 2020. do 2024. godine. Cilj joj je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama čija je održivost važna za Grad Požegu.

Još Planom normativnih aktivnosti Grada Požege za 2016. godinu (Službene novine Grada Požege broj: 2/16) pod točkom 43., predviđeno je donošenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama kojom se želi znatno utjecati na održiv rast Grada, iskorištavajući na zadovoljavajući način upravljanje svim nekretninama u gradskom vlasništvu. Svrha joj je odrediti ciljeve i smjernice za upravljanje nekretninama kako bi se dugoročno osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje istima, a sve sa svrhom generiranja gospodarskog rasta i razvoja lokalne zajednice. Strategijom će se afirmirati integralno upravljanje, odnosno raspolaganje i harmonizacija cijelog sustava, a važna pretpostavka je i nadgradnja lokalnog normativnog okvira. Dakle, upravljanje nekretninama podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti i dobre prakse kojima Grad optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana.

Upravljanje su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Grad Požega optimalno i održivo upravlja svojom imovinom, nekretninama te rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja strateškog plana.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Upravljanje je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, koji se temelje na duboko promišljenim parametrima zadanim zbog potrebe za optimalizacijom korisnosti. Kod upravljanja radi se o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da onaj koji skrbi mora brinuti o svim segmentima (način upotrebe, korištenja, održavanje i zaštita dobra).

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 tijekom novca i povećanje vrijednosti.

Kao segmente upravljanja nekretninama mogu se izdvojiti evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Grada Požege. Kad je riječ o evidenciji, ista je *conditio sine qua non* da bi se uopće moglo upravljati. Održavanje znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju da zadovoljava one potrebe građana koje joj je namijenila odluka upravitelja. Zaštita se odnosi na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.

Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava potrebe današnjice, a pritom ne ugrožava potrebe budućih generacija. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu, a treba stremiti k sinergiji zahtjeva gospodarstva i javnog interesa.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada smatraju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasničke zajednice,
- zamjena nekretnina,
- zakup zemljišta,
- osnivanje prava građenja,
- osnivanje prava služnosti,
- osnivanje založnih prava,
- darovanje nekretnina,
- dodjela nekretnina na korištenje,
- davanje u zakup poslovnih prostora,
- davanje u najam stanova,
- otuđenje zemljišta u poslovnim zonama,
- davanje na privremeno korištenje javnih površina i društvenih domova,
- dodjela koncesija.

U okviru građanskog prava razlikujemo javna dobra u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi i individualna dobra.

Javna dobra u općoj uporabi su dobra namijenjena za uporabu svih i svatko se ima pravo njima služiti na način koji je odredilo tijelo koje takvim dobrima neposredno upravlja. Grad Požega upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Požege. Nerazvrstane ceste predstavljaju poseban vid imovine sa posebnim režimom upravljanja i održavanja. Ovdje se vodi registar komunalne infrastrukture koji sadrži podatke o nerazvrstanim cestama kao jednu objektnu klasu, te isto tako i jedinstvena baza nerazvrstanih cesta sukladno Zakonu o cestama. Iz tog razloga, ceste kao nekretnine, odnosno javna dobra u općoj uporabi se ne vode u bazi registra nekretnina u vlasništvu Grada Požege, zato jer se ti podaci vode u drugim bazama. Time se izbjegava redundancija podataka.

Za razliku od javnih dobara u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi nisu dostupna neograničenom broju subjekata na uporabu. Javna dobra u javnoj uporabi su stvari

namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Grada, njegovih tijela i ustanova, a rabe ih u skladu s namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo tijelo nadležno za upravljanje. To su dobra koja služe za neposredno izvršavanje dužnosti Grada, zgrade u kojima se nalaze poslovni prostori u kojima rade tijela Grada, prostori koji služe za rad proračunskih korisnika Grada Požege kao i korisnika Proračuna te javne površine koje nisu prvenstveno u funkciji ostvarenja prihoda nego služe za upotrebu većeg broja građana. Za upravljanje ovim dobrima karakteristično je da se o njima treba brinuti na način da trebaju ostvariti funkciju za koju su namijenjeni.

Individualna dobra su ona koja nisu namijenjena za opću niti za javnu uporabu, a tu ulazi zemljište, poslovni prostori koji se daju u zakup na tržištu, stanovi. Za razliku od individualnih vlasnika koji se rukovode samo svojim interesom, Grad se mora rukovoditi javnim interesom pa je ograničen zakonskim ograničenjima prilikom raspolaganja (javni natječaj, tržišna cijena).

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitim sagledavanjem svih aspekata upravljanja nekretninama. Nekretnine je poželjno klasificirati na obvezne - koje služe za zadovoljavanje izravnih potreba Grada, diskrecijske – za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba te na one koje su namijenjene ostvarivanju prihoda. Moguće je i korisno je prikupljati podatke o prihodima i troškovima po svakoj jedinici nekretnine kako bi se dobio cjeloviti uvid.

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta. Oslanja se na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. (Narodne novine, broj: 94/2019) prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast. Procjena potencijala nekretnina temelji se na ocjeni stvarnog stanja. Bitna pretpostavka i nužan preduvjet realizacije Strategije je dogradnja normativnog okvira kojim će se dodatno urediti svi oblici raspolaganja nekretninama kao i uspostava, odnosno održavanje i daljnji razvoj registra nekretnina u vlasništvu Grada.

Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od tog isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Unutar tih granica propisanih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasnik ima, između ostalog, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Grad treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi, a koja je korist, a da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno korištenje nekretnina.

Gradskim nekretninama mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za buduće generacije.

Grad Požega raspolaže i upravlja nekretninama u svom vlasništvu na temelju načela javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja u aktima koji se donose u vezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspoložu gradskim nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama i vođenjem registra gradskih nekretnina.

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

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

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

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama su Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama, Godišnji plan upravljanja nekretninama koji proizlazi iz ove Strategije te Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja nekretninama. Dokumenti upravljanja nekretninama objavljuju se u „Službenim novinama Grada Požege“.

3 VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM NEKRETNINAMA

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

3.1 Zakonski i podzakonski propisi

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., 152/14 i 81/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 55/13 i 60/13) – stari
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19) - novi
- 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 najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18)
- 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 obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 66/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13, 152/14 , 98/15, 44/17, 90/18)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 16/07, 124/10 i 56/13) - stari
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18.) - novi,
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11., 64/15., 112/18.),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine” broj 94/13, 18/16, 89/17, 52/18, 112/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 87/08, 136/12, 15/15)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18 i 126/19)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19)

- Odluka o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste („Narodne novine” broj 44/12).

3.2 Opći akti Grada Požege

- Odluka o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Požege broj:8/14, 6/16),
- Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 12/02, 18/09, 15/13, 5/14, 8/14),
- Odluka o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požege bez naknade (Službene novine Grada Požege broj: 5/16, 13/17),
- Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Požege broj: 11/19),
- Odluka o uvjetima, načinu i postupku prodaje stanova u vlasništvu Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 10/05, 18/09),
- Odluka o davanju u najam gradskih stanova (Službene novine Grada Požege broj: 6/99, 10/04, 22/04, 18/09),
- Odluka o utvrđivanju slobodne ugovorene najamnine (Službene novine Grada Požege broj: 5/05, 18/09),
- Odluka o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Požege (Službene novine Grada Požege, broj: 5/15.)
- Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta (Službene novine Grada Požege broj: 21/11, 11/18)
- Odluka o vrijednosti zemljišta na području Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 9/15, 6/18)
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 17/15, 16/16, 11/17)

4 POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Grad Požega u svom vlasništvu ima sljedeće pojavne oblike nekretnina:

- zemljišta
- poslovne prostore (za potrebe Grada i za zakup)
- stanove
- javne površine
- sportske objekte
- kulturne objekte i kulturna dobra
- nerazvrstane ceste
- objekte komunalne infrastrukture.

Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava
- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine

- reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike
- tekuće i investicijsko održavanje te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretnina.

Dosadašnji 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 nekretnina 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.

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) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale. Te evidencije sadrže većinu podataka koje sadrži i registar nekretnina koji je u inicijalnoj fazi implementiran od strane Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i gospodarenje. Osnovna evidencija zemljišta implementiranog registra nekretnina je prostorna baza podataka s preglednikom geometrijskih podataka o katastarskim česticama - geoinformacijski sustav (GIS). U 2015. godini pokrenuta je uspostava Registra nekretnina u smislu popisa zemljišno knjižnih čestica u vlasništvu Grada Požege, te je do danas taj sirovi popis sastavljen. Također su prikupljeni i dostupni podaci prema Uputi o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno Uredbi o registru državne imovine. Radi se o sveobuhvatnom i vrlo opsežnom poslu za koji je Gradska uprava pristupila samostalno svojim kapacitetima.

4.1 Analiza trenutnog stanja fonda nekretnina u vlasništvu Grada Požege

U nastavku će se prikazati trenutno stanje fonda nekretnina za najznačajnije pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Grada Požege. Iz prikazanih podataka, razvidno je da Grad Požega upravlja i raspoložu značajnim fondom nekretnina.

4.1.1 Zemljišta

Grad Požega u vlasništvu ima različite tipove zemljišta – građevinska, poljoprivredna, te ona zemljišta koja se ne mogu klasificirati ni kao jedno niti drugo (malene katastarske čestice kao ostaci prethodnih parcelacija, ili slično). U ovom trenutku (travanj 2020.) u bazi registra nekretnina ima gotovo 800 zapisa nekretnina (katastarskih čestica), od čega preko 600 neizgrađenih katastarskih čestica, dakle zemljišta.

4.1.2 Stanovi

Grad Požega vodi podatke o vlasništvu nad 60 stanova. Pojedini stanovi su predviđeni za socijalni program, dakle bez prihoda od najma, a velika većina je dana u najam uz plaćanje najamnine Gradu Požegi. Svega nekoliko stanova (manje od 5) je u ovom trenutku prazno, što pokazuje pozitivne rezultate napora aktivacije sve imovine u vlasništvu Grada Požege.

4.1.3 Poslovni prostori

Grad Požega ima poslovne prostore koje koristi 80-tak različitih korisnika. Većina tih korisnika su udruge s područja grada, zatim druga javnopravna tijela, ali i komercijalni korisnici koji za korištenje poslovnih prostora plaćaju najam. U vlasništvu ima preko 230 poslovnih prostora prema bazi registra nekretnina, no prema klasifikaciji i modelu podataka u bazi, svaki zapis se odnosi na razinu detalja prostorije unutar većeg objekta. Tako da pojedini korisnici koji u poslovnom prostoru kojeg koriste imaju više zasebnih prostorija, adekvatno tome imaju više zapisa u bazi registra nekretnina, pri čemu se stanje poslovnih prostora prati na razini svake prostorije.

4.1.4 Garaže

Grad Požega u ovom trenutku vodi podatke o vlasništvu nad 33 garaže. Od tih garaža samo je manji broj prazan (manje od 5), a sve ostale su dane u najam uz naplaćivanje najamnine.

4.1.5 Sportske nekretnine

Grad Požega vodi podatke o vlasništvu nad 12 nekretnina (katastarskih čestica kao zapisa u bazi podataka) na kojima se nalaze sportski sadržaji.

5 POBOLJŠANJE MODELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

5.1 Općenito

U redovnim radnim procesima, potrebno je nastaviti razvoj uspostavljenog Registra nekretnina u smislu integracije popisa katastarskih čestica s drugim kategorijama objekata (stanovi, garaže, poslovni prostori, mjesni domovi, javna rasvjeta, nerazvrstane ceste, itd.) koje je u aplikaciji Registra nekretnina potrebno raslojavati. Također je potrebno razmotriti i implementacija modela kojeg predviđaju podatkovne specifikacije INSPIRE direktive 2007/2/EC, koje obuhvaćaju prostorne definicije – geometriju te model podataka, takvih objekata koji čine imovinu grada. Ovo čini još jedan iskorak u logičkom modeliranju Registra nekretnina, koji Uredba o registru državne imovine nije predvidjela. U skladu s važećim normama i standardima u području modeliranja prostornih baza podataka i vođenja evidencija o entitetima u prostoru, posebne pojavne oblike nekretnina kao što su javna rasvjeta, nerazvrstane ceste, i eventualno druga komunalna infrastruktura, moguće je voditi i u zasebnoj bazi podataka. Pri tome je bitno voditi računa o tome da ne nastaje redundancija podataka, odnosno da ove baze budu kontinuirano međusobno usklađene. Između ostalog, brojni drugi propisi, npr. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine broj: 68/18, 110/18, 32/20) definira obvezu ustrojavanja evidencije komunalne infrastrukture za jedinice lokalne samouprave, koja po svom obveznom sadržaju (modelu) predstavlja vrlo sličnu evidenciju registru nekretnina.

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.

Poseban naglasak potrebno je dati na upravljanje nerazvrstanim cestama, kao jednim od najvažnijih pojava oblika nekretnina u vlasništvu Grada Požege. U Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i gospodarenje, vlastitim kapacitetima je uspostavljena Jedinствена baza nerazvrstanih cesta (koja sadrži naziv ulice, oznaku ceste, duljinu) što je prvi korak k inventarizaciji cesta pod upravljanjem Grada Požege. Nadalje je potrebno realizirati integriranje s Registrom nekretnina te povezivanje cesta s katastarskim česticama javnog dobra, odnosno općeg dobra na upravljanju Grada Požege.

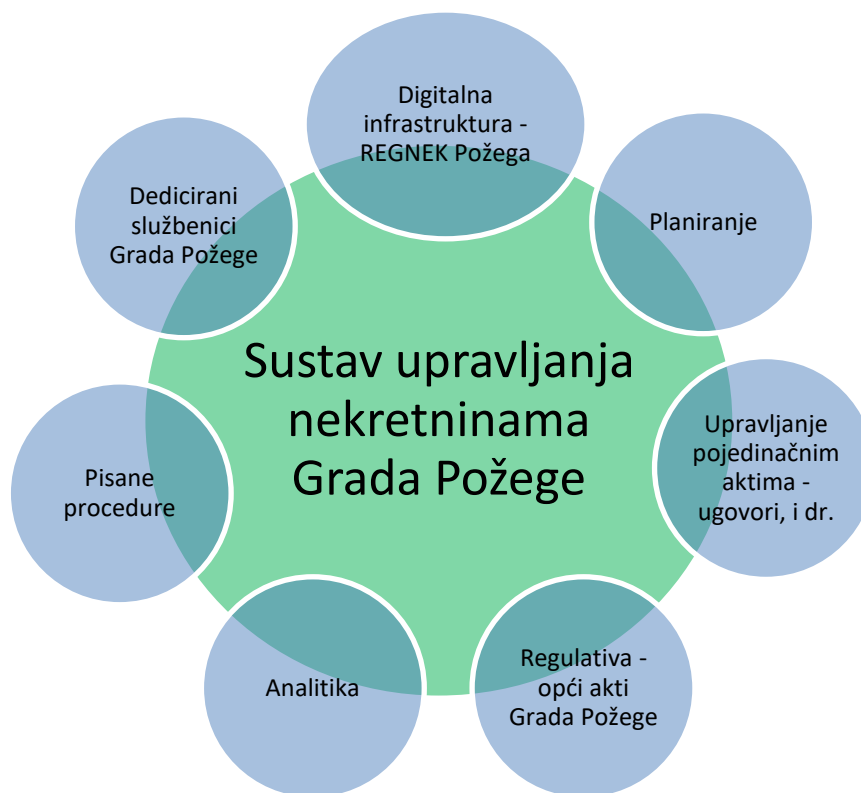
Kod evidentiranja nerazvrstanih cesta, prioritet je potrebno dati potrebama infrastrukturnih investicija, te je sukladno Zakonu o cestama, uputno rješavati zemljišno-knjižno i katastarsko stanje evidencija nerazvrstanih cesta, i to na način da će se prilikom geodetskih radova za potrebe projektiranja utvrditi da li izvedeno stanje ceste prostorno ulazi u međe katastarske čestice ceste koja postoji na katastarskom planu. Ukoliko izvedeno stanje prelazi međe katastarske čestice ceste koja postoji na katastarskom planu, potrebno je izraditi Geodetski elaborat izvedenog stanja nerazvrstane ceste, sukladno Zakonu o cestama. Osim za potrebe infrastrukturnih radova Grad Požega treba stremiti rješavanju evidentiranja postojećih nerazvrstanih cesta u katastru i zemljišnoj knjizi i za druge potrebe, te u konačnici i za potrebe ustrojavanja cjelovite i učinkovite baze podataka o nerazvrstanim cestama.

Kod otvaranja potpuno novih cesta, odgovarajuće će se primjenjivati odredbe zakona koji uređuju prostorno uređenje i gradnju.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama sadržano je u Izviješćima Gradonačelnika, aktima o izvršenju proračuna i na web stranici Grada.

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 Požege), diskrecijske (za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba) i nekretnine namijenjene ostvarivanju prihoda (zakup). Grad Požega navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama. Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama trebaju se u pravilu objavljivati u Službenim novinama Grada Požege. Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama u pravilu trebaju se objavljivati na web stranici Grada Požege.

Grad Požega ima više evidencija, ali osnovni registar je prostorni registar nekretnina softverski riješen kao GIS sustav, a tendencija treba biti da u ovu prostornu bazu budu unesene sve nekretnine u vlasništvu Grada Požege i koji je povezan s odgovarajućom katastarskom podlogom. Za ovo je poželjno i posjedovanje ažurnih odgovarajućih vektorskih podataka digitalnog katastarskog plana, a koja prava je potrebno rješavati s Državnom geodetskom upravom.



Slika 1: Sastavnice sustava upravljanja nekretninama Grada Požege

Cjelokupni sustav upravljanja nekretninama Grada Požege, kao što je vidljivo na Slici 1., treba se sastojati od sinteze ljudi, hardvera, softvera, dokumenata te upravljanih aktivnosti. Kao takav, predstavlja sustav s mehanizmima kontrole i optimalnog donošenja odluka temeljenog na podacima (eng. data driven reasoning).

5.2 SWOT analiza

SWOT analiza predstavlja okvir i analitički alat koji se koristi u strateškom planiranju kako bi se kategoriziralo značajne faktore za organizaciju, interne i eksterne (Pickton, Wright, 1998). SWOT je možda najbolje poznati pristup u izradi strateških dokumenata, koji ima utjecaj i u praksi i u znanosti i istraživanju u posljednjih 30 godina (Zack, 1999).

Slijedi prikaz SWOT analize upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege (Slika 2):

SNAGE	SLABOSTI
<ul style="list-style-type: none"> - Velikim dijelom pokrivenost prostornoplanskom dokumentacijom - Relativno visoki indeks razvijenosti kao značajka za privlačenje investitora - Razvijena poljoprivredna proizvodnja - Veliki postotak pokrivenosti komunalnom infrastrukturuom (plin, kanalizacija, odvodnja) - Bogata kulturna baština - Dobro razvijeni vlastiti tehnološki i 	<ul style="list-style-type: none"> - Neusklađenost katastarskog, zemljišno-knjižnog i stvarnog stanja na terenu za pojedine katastarske općine - Prometna izoliranost na regionalnoj razini što dovodi do otežanja aktivacije svih nekretnina - Određeni prostorni planovi nižih razina nisu doneseni - Nerazumijevanje pojedinih dionika u sustavu upravljanja i raspolaganja

<p>kadrovski kapaciteti unutar Gradske uprave</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generalno dobro stanje katastarskog operata za katastarske općine na području Grada Požege - Uredno i kvalitetno organiziran rad institucija koje vode zemljišne evidencije – Područnog ureda za katastar Požega i Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Požegi 	<p>nekretninama u vlasništvu Grada Požege</p>
<p>PRILIKE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uvođenje i sustavna primjena novih IT sustava unutar Gradske uprave, te digitalna transformacija radnih procesa Gradske uprave - izobrazba raspoložive radne snage - ulaganje u perspektivne nekretnine - stvaranje dodatne vrijednosti po jedinici imovine kako bi se poboljšala prilika za prodaju po većoj vrijednosti - Ostvarivanje kontinuirane suradnje s Katastrom i Zemljišnom knjigom – praćenje i evidentiranje promjena na imovini te provođenje novih katastarskih izmjera - Provođenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama - Redovito praćenje raspoloživih izvora financiranja i sufinanciranja bespovratnim sredstvima i drugim instrumentima - Izrada projektnih aplikacija za dobivanje bespovratnih sredstava za ulaganja u nekretninu - Aktivan rad na uređenju građevinskog zemljišta - Realizacija i provedba parcelacije unutar Poduzetničke zone Industrijska ulica Sjever - Održavanje ažurnim Programa i uspješno stavljanje u funkciju poljoprivrednog zemljišta prema Programu raspolaganja poljoprivrednim zemljištem - Usvojen „novi“ Zakon o komasaciji poljoprivrednog zemljišta, čija bi provedba značajno unaprijedila mogućnost upravljanja i raspolaganja poljoprivrednim, ali i drugim neposrednim nekretninama 	<p>PRIJETNJE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prečeste izmjene zakonske regulative - Dugotrajnost postupka izmjene prostorno-planske dokumentaciju - Centraliziranost državnih institucija što usporava učinkovitost - Kompleksnost postupaka rješavanja imovinsko-pravnih odnosa - Nemogućnost financiranja pojedinih razvojnih projekata (poteškoće prilikom pronalaska izvora financiranja) radi nepovoljne razvrstanosti po indeksu razvijenosti čime je Grad Požega isključen kao prihvatljivi prijavitelj iz pojedinih natječaja za bespovratna sredstva

Slika 2: SWOT analiza upravljanja i raspolaganja nekretninama u Vlasništvu Grada Požege

5.3 Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Požege

Kao jedan od dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama, uz Strategiju je i Godišnji plan upravljanja nekretninama kojim se određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja te provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije. U buduću će se Godišnji plan upravljanja nekretninama donositi do 31. prosinca tekuće godine za sljedeću godinu. Njime će se davati godišnji plan upravljanja i raspolaganja svim pojavnim oblicima, stanovima i poslovnim prostorima, građevinskim zemljištem, a isto tako može se predvidjeti i dinamika rješavanja imovinsko pravnih odnosa vezanih uz infrastrukturne projekte. Godišnjim planom upravljanja nekretninama obuhvatiti će se ciljevi, smjernice i provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije. Ovaj plan kroz godinu je moguće izmijeniti i dopuniti, ovisno o nepredviđenim okolnostima i pojavi novih potreba ili prilika.

5.4 Posebni slučajevi raspolaganja nekretninama

U praksi se često javljaju posebni slučajevi koji odskaču od paradigme raspolaganja i upravljanja nekretninama. Jedan od takvih je nastao i kao posljedica provedbe Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, broj: 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), odnosno kao posljedica ozakonjenja izvorno nelegalno izgrađenih zgrada. Ovim Zakonom omogućeno je ozakoniti gotovo sve zgrade. Postoje i slučajevi kada se ozakonjuju zgrade dijelom na više katastarskih čestica. Nerijetko su jedne od tih čestica i čestice u vlasništvu Grada, prilikom čega je zgrada u privatnom vlasništvu manjim dijelom izvedena na površini čestice u vlasništvu Grada Požege. U ovim slučajevima tu se uglavnom radi o malim površinama (reda veličine u desecima m² ili čak i manje od 10 m²). Takve površine kao samostalne ne mogu biti građevna čestica.

Ukoliko je ta površina manja od 5% ako se radi o katastarskim planovima izrađenim u HDKS/GK projekciji, te 20% ako se radi o katastarskim planovima izvorno izrađenim grafičkom metodom, prilikom utvrđivanja granica katastarske čestice ta se razlika između izvedenog stanja na terenu i katastarskog plana može uskladiti točnijim evidentiranjem u okviru geodetskog elaborata, i to je prihvatljivo sukladno Zakonu o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, broj: 112/18), a da se ta promjena ne smatra promjenom zemljišno-knjižnog tijela. Dakle, takvo usklađivanje ne smatra se prometom nekretnina, odnosno raspolaganjem. No, kada površina ne ulazi u taj površinski kriterij, tada je potrebno raspolagati nekretninom, a ona je i dalje zanemarive površine i vrijednosti u odnosu na trošak procedure.

Također, Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) definira da je jedinica lokalne samouprave dužna prodati vlasniku građevine na njegov zahtjev, i bez provedbe natječaja, zemljište koje čini građevinsku česticu građevine za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju. S obzirom na činjenicu da se u ovakvim slučajevima uglavnom radi o vrlo malim površinama, vrijednost tih površina uglavnom je manja od troška procedure koju se inače prolazi – npr. izrade procjemenog elaborata. Potrebno je razmotriti da li je moguće u ovakvim posebnim slučajevima odrediti iznimne procedure prilikom raspolaganja nekretninama, te u ovisnosti o rezultatu takve procedure jasno definirati u

pisanim aktima, kakav je onaj iz poglavlja 5.5. Ovime bi raspolaganje nekretninama u takvim slučajevima bilo efikasnije.

Slijedeći poseban slučaj upravljanja i raspolaganja nekretninama su i dane i primljene služnosti i druga zemljišno-knjižna prava. Za vodove pod upravljanje Grada Požege se osnivaju prava služnosti, dok se taj vod ne nalazi na katastarskoj čestici u vlasništvu Grada Požege (npr. javna rasvjeta na šetnicama uz vodotoke). Stoga je i uredno evidentiranje u registru nekretnina otežano, jer se ono veće na katastarsku česticu kao temeljnu jedinicu nekretnine kojoj je kao titular vlasništva prvenstveno Grad Požega. Potrebno je za ovakve tipove nekretnina (vodove i pripadajuće služnosti) odrediti model evidentiranja u bazi podataka (katastar vodova, odnosno registar komunalne infrastrukture) te ga povezati s evidencijama o nekretninama u vlasništvu Grada Požege, kako bi se u svakom trenutku moglo doći do preglednih informacija o vlasništvu i nad ovakvim tipovima infrastrukture. Isto vrijedi i za dane služnosti drugim operaterima, koje je potrebno strukturirati u bazi podataka, te u odnosu na to prilagoditi i druge radne procese u Gradskoj upravi, npr. izdavanje posebnih uvjeta gradnje u odnosu na postojanje vodova za koje je dana služnost određenim operaterima.

5.5 Pisana procedura

Kako bi se efikasno provodila Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege, potrebno je utvrditi i donijeti procedure s popisanim aktivnostima, osobama i ovlaštenjima na temelju kojih se upravlja i raspolože nekretninama i osigurana je koordinacija odjela u slučaju ako se poslovi u vezi s evidentiranjem, procjenom i praćenjem nekretnina obavljaju u više odjela. Ova pisana procedura može obraditi i načine postupanja u slučajevima iz poglavlja 5.4.

Takva procedura ima značaj i za povećanu razinu unutarnje kontrole, ali i sigurnosti te smanjenja vjerojatnosti pogrešaka. Pri tome, treba voditi računa da se donošenjem procedure ne „prenormira“ postupak upravljanja koji bi samo zbog administrativnog razloga usporavao upravljanje i raspolaganje nekretninama, te da procedura ne postane „svrha sama sebi“.

5.6 Uspostava registra nekretnina

Uspostava registra nekretnina je najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Trenutno je implementiran registar nekretnina za potrebe Grada koji je baziran na softveru otvorenog koda. Registar je po svom karakteru geoinformacijski sustav. Prostorna baza podataka sadrži popis nekretnina čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Grad Požega. Skup podataka o nekretninama u vlasništvu grada treba sadržavati osobito slijedeće atribute: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška 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, prostorno-plansku namjenu nekretnine, po potrebi druge podatke.

Geometrijski podaci Registra trebaju biti georeferencirani u službenom referentnom koordinatnom sustavu Republike Hrvatske, koji je trenutno HTRS96 sustav, a službena projekcija je Transverse Mercatorova. Ukoliko dođe do promjene službenog koordinatnog sustava u budućem razdoblju, geometrijske podatke je potrebno transformirati sukladno tome.

Potrebno je nastojati unaprijediti arhitekturu sustava registra, na način da se izvrši migracija sa sustava na lokalnim računalima, na mrežni sustav u lokalnoj mreži.

U razvoju sustava, treba težiti integraciji registra nekretnina s ostalim aplikacijama – jedinstvenom bazom nerazvrstanih cesta, katastrom telekomunikacijskih vodova, katastrom zelenila, na način da tvore jedinstveni GIS sustav.

Svrishodno će se analizirati potreba softverskog rješenja, te će se utvrditi da li u konačnom rješenju softver otvorenog koda zadovoljava potrebe Grada, ili je potrebno implementirati komercijalni softver.

U evidenciji nekretnina moguće je implementirati i financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine, ovisno o karakteru nekretnine.

6 CILJEVI I MJERE

6.1 Strateški cilj

U skladu sa Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.- 2025. (Narodne novine, br. 96/2019), strateški cilj i prema ovoj Strategiji jest održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Požege. U tom smislu, kao konačnom cilju, doprinijet će i ispunjenje 10 navedenih specifičnih ciljeva.

6.2 Specifični ciljevi i mjere

U ovom poglavlju daju se ciljevi, te mjere povezane sa ciljevima, a imajući u vidu smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama.

Tablica 1: Ciljevi i mjere za uspješno provođenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege

Red. Br.	Cilj	Mjere
1.	Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za nesređene statuse nekretnina, te smanjenje portfelja nekretnina u vlasništvu Grada	<ul style="list-style-type: none">Izradom godišnjeg plana upravljanja nekretninama odrediti nekretnine ili obilježja nekretnina koje su neperspektivne za Grad Požegu, te iste ponuditi na tržištu.

	radi podizanja učinkovitosti	<ul style="list-style-type: none"> • Rješavati nejasne zemljišno-knjižne evidencije, a sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice
		<ul style="list-style-type: none"> • Sukcesivno i u intenzitetu u kojem je moguće, za nekretnine kojima Grad posredno upravlja ili održava, za koje postoje naznake da su pod nadležnosti Grada Požege, rješavati imovinsko-pravne odnose, prvenstveno s Ministarstvom državne imovine
		<ul style="list-style-type: none"> • Sukcesivno rješavati zemljišno-knjižno stanje za komunalnu infrastrukturu
2.	Rast investicija u nekretnine u vlasništvu Grada koje su perspektivne	<ul style="list-style-type: none"> • Po vidljivim rezultatima ispunjenja cilja 1., stvaraju se preduvjeti za cilj 2. Jasnije se može dati fokus na nekretnine koje su perspektivne, te u programima gradnje i održavanja, te u drugim investicijskim projektima, voditi računa o ulaganju u nekretnine u vlasništvu Grada koje su perspektivne (komunalna infrastruktura, i sl.)
		<ul style="list-style-type: none"> • Redovito pratiti i koristiti mogućnosti financiranja sredstvima EU – bespovratnim sredstvima, financijskim instrumentima, i drugim oblicima financiranja i sufinanciranja, za razmatranje o ulaganjima u postojeće nekretnine ocijenjene kao perspektivne
		<ul style="list-style-type: none"> • Kod svake investicije ili prilikom stjecanja nekretnina, izraditi analizu opravdanosti
3.	Harmonizacija povezanih propisa – prijedlog novih propisa povezanih sa Strategijom	<ul style="list-style-type: none"> • Postojeće propise koji reguliraju, ili su povezani s raspolaganjem nekretninama, po potrebi uskladiti sa ovom Strategijom.

4.	Implementacija Registra nekretnina u prostornom digitalnom obliku	<ul style="list-style-type: none"> • Provoditi aktivnosti na implementaciji aplikacije Registra nekretnina u vidu prostorne baze podataka, kako je tehnički opisano u poglavlju 4.3.
		<ul style="list-style-type: none"> • Izraditi bazu podataka na mrežnom sustavu s centralnom pohranom
		<ul style="list-style-type: none"> • Izraditi procedure održavanja Registra nekretnina sa zaduženjima pojedinih djelatnika u radnom procesu
5.	Kontinuirana nadogradnja i nadopuna Registra nekretnina novim podacima	<ul style="list-style-type: none"> • Poštivati donesene procedure, i redovito unositi nove podatke u bazu Registra nekretnina
		<ul style="list-style-type: none"> • Po razvoju sustava, prepoznati potrebe za novim funkcionalnostima i atributima, te sukladno tome mijenjati model podataka Registra nekretnina – periodično je potrebno razmatrati potrebe za nadogradnjom
6.	Uspostava redovitog praćenja sustava upravljanja nekretninama (redovito izvješćivanje)	<ul style="list-style-type: none"> • Odrediti obvezne izvjestitelje
		<ul style="list-style-type: none"> • Odrediti nadležna tijela kojima se podnose izvješća (Gradonačelnik, Gradsko vijeće)
		<ul style="list-style-type: none"> • Definirati periodičnost izvješćivanja
		<ul style="list-style-type: none"> • Redovito u definiranim periodima pripremati i podnositi izvješća o izvršavanju i uspješnosti realizacije Strategije
		<ul style="list-style-type: none"> • Redovito u definiranim periodima pripremati i podnositi izvješća o izvršavanju i uspješnosti realizacije Godišnjeg plana
7.	Jačanje kadrovskih i tehničkih kapaciteta	<ul style="list-style-type: none"> • Ulagati u potrebnu tehničku opremu – IKT opremu
		<ul style="list-style-type: none"> • Redovito educirati djelatnike koji sudjeluju u upravljanju i raspolaganju nekretninama o radu u uspostavljenom Registru nekretnina
		<ul style="list-style-type: none"> • Redovito educirati djelatnike koji sudjeluju u upravljanju i raspolaganju nekretninama o regulativi i načinu postupanja
8.	Formiranje poduzetničke zone Industrijska ulica Sjever	<ul style="list-style-type: none"> • Inzistirati na rješavanju prethodnog pitanja imovinsko-pravnih odnosa između vlasnika čestica na području obuhvata parcelacije • Poduprijeti izradu i potpisivanje potrebnih zemljišno-knjižnih isprava (tabularnih) za potrebe provođenja parcelacijskog elaborata

		<ul style="list-style-type: none"> • Po potrebi ažuriranje Parcelacijskog elaborata koji je već ovjeren s obzirom na protek vremena • Uložiti napore za aktivaciju novoformiranih čestica objavom natječaja • Izgradnja komunalne infrastrukture – prometne i druge infrastrukture u Industrijskoj ulici koja povezuje i omogućuje pristup novoformiranim česticama
9.	Stvaranje fizičkih preuvjeta za uspješnije upravljanje i raspolaganje nekretninama	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivnosti na uređenju građevinskog zemljišta • Izgradnja i unaprjeđenje komunalne infrastrukture • Radovi na održavanju postojeće komunalne infrastrukture
10.	Ozakonjenje svih zgrada i drugih građevina u vlasništvu Grada Požege	<ul style="list-style-type: none"> • Identificirati i popisati sve nekretnine sa zgradama i drugim građevinama za koje još ne postoji dokaz legalnosti • Nastaviti s postupcima podnesenih zahtjeva za legalizaciju zgrada u vlasništvu Grada Požege • Kontinuirano prikupljati i izrađivati projektnu i drugu tehničku dokumentaciju – nacрте i sl. o svim zgradama u vlasništvu Grada Požege

7 VIZIJE I OPĆENITE SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE STRATEŠKOG CILJA U RAZDOBLJU OD 2020. do 2024.

Nekretnine u vlasništvu Grada su kapital koji treba staviti u funkciju i sačuvati za buduće generacije. Pošto su važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati.

Oni koji upravljaju moraju osigurati da se postupci eventualne prodaje vode sukladno važećim propisima, a da sve aktivnosti budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima za Grad. Također, mora se dati važnost ekonomskoj utemeljenosti predloženih pravnih poslova u vezi s nekretninama. Svaka odluka o upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada mora se temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Vizija Grada je uspostavljanje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada uz optimalne troškove poslovanja. Uz izradu općeg akta kojim će se dopuniti trenutni normativni okvir Grada i na taj način propisati pravila za sve vidove raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, uspostavljen je i registar nekretnina putem kojeg će se pratiti stanje po svakoj jedinici nekretnine.

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

Kod raspolaganja, treba uvijek slijediti i držati se pisane procedure kod raspolaganja nekretninama.

U pogledu nekretnina, ovom se Strategijom utvrđuju smjernice koje su dužni poštivati svi, kako Grad Požega tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje.

Nužno je ojačati sustav nadzora i utjecaja osnivača nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u vlasništvu ustanova kao i nekretnina u vlasništvu trgovačkih društava u vlasništvu Grada.

7.1 Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama

Smjericama se potrebno voditi u svakom trenutku. U razdoblju od 2020. do 2024. godine, daju se slijedeće smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama:

- identificirati sve nekretnine u vlasništvu Grada
- normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina
- težiti da što veći dio nekretnina bude aktivirano te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost
- uspostaviti, odnosno nadograditi registar nekretnina kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju nekretnina
- ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine
- nastojati sustavno i sukcesivno uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga za nekretnine u vlasništvu Grada Požege
- rješavati imovinsko pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, a posebno pokušati unaprijediti suradnju s Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom
- povezivati nekretnine s prostornim planovima
- voditi računa o interesu Grada prilikom izrade prostorno planske dokumentacije
- za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice
- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture
- redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na gradskom web-u
- izrađivati planove održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima
- poslovni prostori koji ne služe za rad gradske uprave, proračunskih korisnika, trgovačkih društava u vlasništvu Grada kao i drugih korisnika proračuna, u pravilu trebaju biti ponuđeni na tržištu i to ili u formi zakupa ili u formi prodaje javnim natječajem

- rješavati pravni status nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Požege, te usklađivati zemljišno-knjižno stanje s Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Grada Požege
- unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

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 Požege.

8 Popis slika i tablica

Slika 1: Sastavnice sustava upravljanja nekretninama Grada Požege	13
Slika 2: SWOT analiza upravljanja i raspolaganja nekretninama u Vlasništvu Grada Požege	14

Tablica 1: Ciljevi i mjere za uspješno provođenje Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege	17
--	----

9 Literatura/reference

European Parliament, Council of the European Union, 2007: Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE)

Narodne novine: Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.- 2025. (Narodne novine, br. 96/2019)

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

Narodne novine: Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine, broj: 112/18)

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

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

Pickton, David W., Wright, Sheila, 1998: What's swot in strategic analysis?, Briefings in Entrepreneurial Finance, Volume 7, 1998

Zack, M. H. (1999): Developing a Knowledge Strategy, California Management Review, 41(3), 125–145, doi:10.2307/41166000