



STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA POREČA - PARENZO ZA RAZDOBLJE OD 2019. – 2025.

SADRŽAJ

- 1. UVOD**
- 2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA**
- 3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA**
- 4. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA**
- 5. ZEMLJIŠTA**
- 6. POSLOVNI PROSTORI**
- 7. STANOVI**
- 8. MODEL UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA**

1. UVOD

Strategija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada Poreča – Parenzo (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Poreča – Parenzo (u daljnjem tekstu: Grad). Strategija definira ciljeve i smjernice za upravljanje nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2019. do 2025. godine. Cilj ove Strategije je dugoročno osigurati održivo, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (Narodne novine, broj 96/19) i načela koja su propisana za upravljanje državnom imovinom. Upravljanje imovinom su sve sustavne i koordinirane aktivnosti u procesu odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama. To je proces koji osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

U upravljanju nekretninama Grad postupa kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatne evidencije nekretnina u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stvarnim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i utvrđenom tržišnom vrijednosti. Nadalje, Grad je u okviru ovog procesa dužan utvrditi i važnost određenih nekretnina za Grad i Strategiju razvoja Grada te sagledati troškove i prihode od nekretnina, u svrhu efikasnog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Grada koje predstavljaju njegov kapital, mora se odgovorno upravljati po načelu učinkovitosti, odnosno, aktivirati nekretnine u vlasništvu Grada te ih postaviti u funkciju gospodarskog razvoja. Grad upravlja nekretninama u svom vlasništvu prema načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

1.1. Načelo odgovornosti - osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja imovinom, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja imovinom i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

1.2. Načelo javnosti - upravljanja imovinom osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom («Narodne novine», broj 52/18) te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom.

1.3. Načelo ekonomičnosti - imovinom se upravlja sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske.

1.4. Načelo predvidljivosti - upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za uprave, dioničare i članove trgovačkih društava u kojima dionicama i poslovnim udjelima upravlja tijelo kojemu je ta ovlast dana u nadležnost, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i ostalim pojavnim oblicima imovine. Predvidljivost upravljanja imovinom ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

2.1. Zakonski akti

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14),
- Zakon o cestama («Narodne novine», broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine», broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina («Narodne novine», broj 112/18),
- Zakon o gradnji («Narodne novine», broj 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji («Narodne novine», broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade («Narodne novine», broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu («Narodne novine», broj 68/18, 110/18),
- Zakon o koncesijama («Narodne novine», broj 69/17),
- Zakon o najmu stanova («Narodne novine», broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18),
- 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, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19),
- Zakon o središnjem registru državne imovine («Narodne novine» broj 112/18)
- Zakon o obveznim odnosima («Narodne novine», broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu («Narodne novine», broj 20/18, 115/18, 98/15),

- Zakon o poslovima i djelatnostima prostornog uređenja i gradnje (»Narodne novine«, broj 78/15, 118/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (»Narodne novine«, broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o postupku oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom i prekršajem (»Narodne novine«, broj 145/10, 70/17),
- Zakon o poticanju ulaganja (»Narodne novine«, broj 102/15, 25/18, 114/18),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/15),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (»Narodne novine«, broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 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 prostornom uređenju (»Narodne novine«, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 29/18, 114/18),
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (»Narodne novine«, broj 92/10),
- Zakon o upravljanju državnom imovinom (»Narodne novine«, broj 52/18),
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (»Narodne novine«, broj 80/11),
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Zakon o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19).

2.2. Akti Grada

- Statut Grada („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 02/13, 10/18),
- Odluka o poslovnom prostoru Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 06/11),
- Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 10/14),
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 09/13, 01/15, 14/16),
- Odluka o utvrđivanju Jedinstvene baze podataka nerazvrstanih cesta na području Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 17/16, 16/18),
- Odluka o određivanju javnih površina za obavljanje ugostiteljskih djelatnosti („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 01/10),
- Odluka o određivanju javnih površina za prodaju robe na malo izvan prodavaonica („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 01/10, 09/14),
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 01/19).

3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA

3.1. Ukupni portfelj imovine

Pojavni oblici imovine kojima Grad Poreč-Parenzo raspolaže su sljedeći:

- zemljišta (građevinska, poljoprivredna, šumska),
- poslovni prostori (za potrebe Grada i za iznajmljivanje),
- stanovi,
- javne površine i prostori (ulice, trgovi, zelene površine, prometnice, biciklističke staze,
- javne površine za iznajmljivanje, skloništa, dječja igrališta i parkirališta),
- sportski objekti,
- ustanove,
- trgovačka društva,
- kulturni objekti i kulturna dobra,
- komunalna infrastruktura (javna rasvjeta, odlagališta otpada, oborinska odvodnja, fekalna kanalizacija, groblja i mrtvačnice).

3.2. Aktivnosti u upravljanju nekretninama

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina te
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

3.3. Uspostava Evidencije imovine

Evidencija imovine (baza podataka o nekretninama) je sveobuhvatnost autentičnih i redovito ažuriranih pravnih, fizičkih, ekonomskih i financijskih podataka o imovini. Bazira se na točnim i detaljnim podacima preuzetim iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Pojedini podaci su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama. Uspostavljanje Evidencije imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi učinkovitog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka osigurava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te omogućuje transparentnost u radu.

3.4. Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina

Proces upravljanja imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Grad implementira cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu. Za određeni broj nekretnina potrebno je prikupiti svu vlasničku dokumentaciju i provesti upise u zemljišne knjige i druge javne očevidnike.

3.5. Zemljište

Zemljište predstavlja izniman potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta te čini važan udio u portfelju nekretnina, a znatan dio tog portfelja uknjižen je na Grad.

3.6. Poslovni prostori

Grad u svom portfelju ima i poslovne prostore kojima upravlja putem Odluke o poslovnom prostoru Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“ broj 06/11). Za dio poslovnih prostora nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji se ima provesti po završetku izrade etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

3.7. Stanovi

Vlasnički portfelj Grada čine i stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini. Za dio stanova u vlasništvu Grada nije proveden upis prava vlasništva u zemljišne knjige koji upis se ima provesti po izradi etažnih elaborata i prilikom provedbe zemljišnoknjižnih postupaka povezivanja glavne knjige sa knjigom položenih ugovora.

3.8. Nekretnine u kojima se nalaze vrtići, škole i druge ustanove u vlasništvu Grada

Sve nekretnine koje koriste osnovna i područne škole, centralni i područni vrtići te ustanove u vlasništvu Grada u zemljišnoknjižnom su vlasništvu Grada. Grad s ustanovama sklapa ugovore kojima se nekretnine dodjeljuju na korištenje u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

4. SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

Vizija Grada je dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo, temeljno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.

Cilj predstavlja učinkovito upravljati svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo prema načelu učinkovitosti dobroga gospodara. Ovakav cilj upućuje na potrebu definiranja smjera izrade plana aktivnosti kojima će se realizirati efikasno i transparentno upravljanje nekretninama te će se poduzeti potrebni koraci za uspostavu i ažuriranje registra nekretnina.

Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

U postupcima legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Grada na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz isplatu naknade za zemljište. U svrhu osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od primarnih ciljeva je oformiti katalog nekretnina namijenjenih prodaji, a tome prethodi sveobuhvatna analiza trenutnog stanja. Analiza će obuhvaćati prostornoplansku i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskoppravna

korist Grada, a koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i redovno održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za efikasno upravljanje nekretninama:

- kontinuirano detektiranje jedinica imovine u vlasništvu Grada,
- implementacija cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada,
- pravovremeno uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga sa svrhom efikasnijeg i transparentnijeg upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- prilikom izrade prostorne dokumentacije voditi računa o interesima Grada kao vlasnika nekretnina,
- implementacija jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- odluke o raspolaganju temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- redovno ažuriranje postojeće Evidencije imovine, objavljene i javno dostupne,
- provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice, ukoliko je to moguće, za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo,
- ažurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama s ciljem realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture čiji vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- dosljedna i efikasna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici grada,
- kontinuirani pregledi imovine u svrhu nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama.

5. ZEMLJIŠTA

U okviru reforme lokalne samouprave od 2010. godine Grad provodi model upravljanja imovinom. Aktivno se evidentiraju jedinice imovine, inventura se kontinuirano provodi i ažurira. Procjena nekretnina vrši se pojedinačno, na osnovu procjemenog elaborata izrađenog od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja. Podaci o nekretninama neprestano se usklađuju i unose se promjene vezano uz prodaju i kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

5.1. Uvjeti prodaje

Raspolaganje nekretninama provodi se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se u službenim glasnicima, na web stranicama i oglasnim pločama Grada, a zainteresirana javnost se obavještava o istima. Najčešće su prodaji namijenjena zemljišta za gradnju, okućnice, zemljišta ispod

nekretnina koje su legalizirane, odnosno za koji je izdan akt o gradnji po posebnim propisima te stare ruševine.

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.

5.2. Ulaganja

Grad kontinuirano ulaže u nekretnine u svom (su)vlasništvu. Sve ulagačke aktivnosti iskazane su u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom investiranja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad u istima participira sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasničkom portfelju Grada generiraju trošak u slučajevima investiranja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

5.3. Hipoteke

Nekretnine u vlasništvu Grada nisu opterećene hipotekama.

5.4. Osnove raspolaganja

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14),
- Zakon o cestama («Narodne novine», broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji («Narodne novine», broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina («Narodne novine», broj 112/18),
- Zakon o gradnji («Narodne novine», broj 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji («Narodne novine», broj 153/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade («Narodne novine», broj 74/14, 69/17, 98/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama («Narodne novine», broj 63/19),
- Zakon o prostornom uređenju («Narodne novine», broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina («Narodne novine», broj 78/15).

6. POSLOVNI PROSTORI

Grad u svom vlasničkom portfelju ima poslovne prostore od kojih je dio poslovnih prostora upisan u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada, a za dio poslovnih prostora u zemljišnim knjigama još nisu uređeni imovinskopravni odnosi.

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

6.1. Osnove korištenja

- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15, 112/18),
- Odluka o poslovnom prostoru Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“ broj 06/11).

6.2. Uvjeti prodaje poslovnih prostora

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

Između 2020. – 2025. godine planira se ažurirati popis poslovnih prostora za prodaju i to za sve one poslovne prostore za koje gradsko vijeće Grada, a sukladno pozitivnim propisima, utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Grada.

6.3. Zakupni odnosi

Zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada provodi se sukladno načelu javnosti i jedinstvenog raspolaganja. Odlukom o poslovnom prostoru Grada Poreča-Parenzo utvrđeni su jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr.

Definirane su granice zona za utvrđivanje iznosa zakupnine (6 zona na području Grada) kao i jedinična cijena zakupnine po m² razvrstane prema zoni i djelatnosti koja se obavlja u pojedinom prostoru.

Grad kontinuirano vodi postupke naplate potraživanja s osnova neplaćenih zakupnina kao i sudske postupke radi raskida ugovora, ispražnjenja i predaje poslovnih prostora u posjed. Analitička evidencija, prihodi i rashodi vode se po pojedinoj jedinici imovine. Zakupnina se evidentira pod приходima, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

7. STANOVI

Grad u svom vlasničkom portfelju ima ukupno 47 stanova u vlasništvu, od kojih je 8 stanova sa slobodno ugovorenom najamninom, 36 stanova sa zaštićenom najamninom, 1 kadrovski stan bez najamnine, 1 stan u sudskom postupku i 1 stan koji je neupotrebljiv za stanovanje.. Dio stanova upisan je u zemljišne knjige kao vlasništvo Grada a, za dio stanova u zemljišnim knjigama još nije sređeno imovinskopravno stanje.

U stanovima u vlasništvu Grada nalaze se:

1) Najmoprimci sa slobodno ugovorenom najamninom:

Osobe s kojima je sklopljen ugovor o najmu stana sukladno kriteriju iz Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo, odnosno temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenim konačnom listom prvenstva.

2) Najmoprimci sa zaštićenom najamninom:

Osobe s kojima je temeljem prethodno stečenog stanarskog prava i odredbi Zakona o najmu stanova Grad Poreč-Parenzo sklapao ugovore o najmu stana sa

zaštićenom najamninom i osobe slabijeg imovinskog stanja s kojima su sklapani ugovori o najmu stana sukladno kriteriju iz Odluke o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo, odnosno temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenim konačnom listom prvenstva. Iznosi zaštićenih najamnina određeni su po posebnim propisima a sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najmnine.

7.1 Osnove korištenja

- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 68/18),
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najmnine („Narodne novine“, broj 40/97, 117/05),
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, broj 43/92 - pročišćeni tekst, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97 - Odluka USRH, 68/98),
- Zakon o društveno poticanoj stanogradnji („Narodne novine“, broj 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15, 57/18, 66/19),
- Zakon o subvencioniranju i državnom jamstvu stambenih kredita („Narodne novine“, broj 31/11),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15),
- Zakon o subvencioniranju stambenih kredita („Narodne novine“, broj 65/17, 61/18, 66/19),
- Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo („Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo“, broj 10/14).

7.2. Uvjeti prodaje stanova

Izradit će se Odluka sa svrhom olakšanja eventualne prodaje stanova zaštićenim najmoprimcima, te omogućavanjem istima trajnog rješavanja stambenog pitanja. Predmetnom Odlukom neće se dirati u prava najmoprimaca kojima su stanovi predani na uporabu po bilo kojem utvrđenom socijalnom kriteriju, budući da su takvi stanovi izuzeti od prodaje.

Mjesečni prihod Grada s osnove zaštićene najmnine je neznatan, dok se znatna sredstva iz proračuna koriste kako za održavanje zgrada u kojima Grad dolazi upisan kao vlasnik, tako i za plaćanje pričuve. Budući da zadržavanje takvih stanova u vlasništvu Grada nije ekonomski isplativo, iste se predlaže otuđiti. Odlukom će se urediti način raspisivanja natječaja za prodaju stanova, način određivanja početne cijene stanova, obvezni sadržaj natječaja, način plaćanja kupoprodajne cijene, pravo prvokupa te obveza prethodne ponude zaštićenom najmoprimcu stana izloženog na prodaju. Početna prodajna cijena stana određivat će se na temelju procjene tržišne vrijednosti stana utvrđene po ovlaštenoj osobi - sudskom vještaku.

Grad 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 se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod приходima se evidentira najmnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u nekretninu.

8. MODEL UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA

Slika 1. Strateško usmjerenje upravljanja gradskom imovinom

MISIJA – kreiranje okruženja pogodnog za organizaciju učinkovitijeg i racionalnijeg korištenja imovine u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.



VIZIJA – dosljedno, sustavno i efikasno upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo, temeljno na načelu odgovornosti, ekonomičnosti, transparentnosti i predvidljivosti sa zadaćom zaštite imovine i njene uloge u životu sadašnjih i budućih generacija.



STRATEŠKI CILJ – učinkovito upravljanje svim oblicima imovine u vlasništvu Grada Poreča-Parenzo prema načelu učinkovitosti dobrog gospodarstva.

8.1. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom

Iz strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom izvodi se sedam posebnih ciljeva upravljanja gradskom imovinom. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u državnom proračunu ili proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Slika 2. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskom imovinom

