

Na temelju odredbe članka 47. stavka 3. točke 1. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18 i 2/18 – pročišćeni tekst, 7/19 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 3/20 i 3/21), gradonačelnik Grada Vukovara donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se prijedlog Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara za razdoblje od 2021-2025. godine.

II.

Prijedlog Strategije iz točke I. ovoga Zaključka upućuje se Gradskom vijeću Grada Vukovara na razmatranje i donošenje.

III.

Za izvjestitelja na sjednici Gradskog vijeća određuje se Marina Vlajčić, pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje i imovinu Grada Vukovara.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADONAČELNIK

KLASA: 011-01/21-01/8
URBROJ: 2196/01-02-21-4
U Vukovaru, 12. kolovoza 2021. godine



MM



GRAD VUKOVAR

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I
RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA
U VLASNIŠTVU GRADA VUKOVARA
ZA RAZDOBLJE OD 2021-2025. GODINE**

SADRŽAJ:

1. UVOD.....	1
1.1. Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.....	1
1.2. Značenje pojmova.....	3
1.3. Opći podaci o Gradu Vukovaru.....	4
2. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA.....	5
2.1. Načelo odgovornosti.....	5
2.2. Načelo javnosti.....	5
2.3. Načelo ekonomičnosti.....	5
2.4. Načelo predvidljivosti.....	5
3. NORMATIVNI OKVIR	6
3.1. Propisi o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu JLP(R)S.....	6
3.2. Popis propisa i akata u području upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.....	7
3.2.1. Ustav i zakoni.....	7
3.2.2. Podzakonski i općenormativni akti.....	8
3.2.3. Opći akti Grada Vukovara.....	8
3.3. Temeljni zakoni i drugi propisi.....	9
3.4. Stjecanje vlasništva na temelju zakona.....	11
4. OPĆENITO O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA	12
4.1. Upravljanje nekretninama.....	12
4.2. Raspolaganje nekretninama.....	12
4.2.1. Raspolaganje nekretninama u stvarnopravnom smislu.....	13
4.2.2. Raspolaganje nekretninama u obveznopravnom smislu.....	13
4.2.3. Evidentiranje nekretnina.....	13
5. SWOT ANALIZA	14
6. OPTIMALNO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA PREMA ABC KLASIFIKACIJI	15
7. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE	16
7.1. Strateški cilj 1: Uspostava jedinstvene, cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina.....	19
7.1.1. Posebni cilj 1.1: Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina..	19
7.1.2. Posebni cilj 1.2: Definiranje strukture pojavnih oblika nekretnina.....	20
7.1.3. Posebni cilj 1.3: Digitalizacija dokumentacije o nekretninama.....	21
7.2. Strateški cilj 2: Menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama.....	21
7.2.1. Posebni cilj 2.1: Povećanje prihoda od nekretnina.....	21
7.2.2. Posebni cilj 2.2: Utvrđivanje vrijednosti nekretnina.....	22
7.3. Strateški cilj 3: Uređenje normativnog okvira i učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta.....	24
7.3.1. Posebni cilj 3.1: Uređenje normativnog okvira.....	24
7.3.2. Posebni cilj 3.2: Učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta.....	25
7.4. Strateški cilj 4: Unapređenje organizacije i suradnje upravnih tijela.....	26
7.4.1. Posebni cilj 4.1: Unapređenje suradnje upravnih tijela.....	26
7.4.2. Posebni cilj 4.2: Organizacija vođenja kapitalnih projekata.....	27
8. ZAVRŠNI DIO	28
8.1. Rizici kod usvajanja i primjene Strategije.....	28
8.2. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije.....	29
8.3. Zaključak.....	29

Na temelju odredbe članka 48. stavak 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), odredbe članka 32. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15, 1/18 i 2/18 – pročišćeni tekst, 7/19 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 3/20 i 3/21) te odredbe članka 9. stavak 2. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 10/16, 8/18, 3/20 i 8/20), Gradsko vijeće Grada Vukovara na _____sjednici održanoj _____ 2021. godine donosi

STRATEGIJU UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA VUKOVARA ZA RAZDOBLJE OD 2021-2025. GODINE

1. UVOD

1.1. Općenito o Strategiji upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara za razdoblje 2021. – 2025. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument kojim se želi ostvariti opći strateški cilj ove Strategije, a to je sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Vukovara u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice, sve u svrhu zaštite javnog interesa i interesa Grada Vukovara.

Prema odredbi članka 67. stavak 2. Zakona o lokalnoj i regionalnoj (područnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20, dalje u tekstu: ZLP(R)S), jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave (dalje u tekstu: JLP(R)S) mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Odredbom članka 8. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 10/16, 8/18, 3/20 i 8/20) propisano je da su dokumenti upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara:

1. Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara
2. Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara
3. Izvješće o provedbi Plana upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara
4. Registar nekretnina.

Prema odredbama članka 9. Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, Strategiju donosi Gradsko vijeće Grada Vukovara na prijedlog gradonačelnika, a Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Vukovara.

Kao što je ranije navedeno, Strategija se donosi na razdoblje od četiri godine što ju čini srednjoročnim dokumentom. Strategija sadrži ciljeve i mjere za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.

Ovom Strategijom razvija se učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju i raspolaganju nekretninama koji predstavlja kvalitetnu podlogu za donošenje informiranih političkih odluka, a osobito je važno implementirati strateški pristup i definirati procese koji prethode stvaranju uporabljive i strukturirane evidencije nekretnina te potom i sustavno evidentirati sve poslovne aktivnosti i relevantne podatke vezane uz nekretnine.

Strategiju je potrebno implementirati u poslovanje svih nadležnih upravnih tijela i pravnih osoba kojima je Grad Vukovar osnivač, s ciljem postizanja zadovoljenja svih javnih potreba u nadležnosti Grada, ali i postizanja racionalizacije u poslovanju u smislu prodaje suvišnih i neuporabljivih nekretnina i maksimalnog iskorištavanja nekretnina u financijskom smislu.

Potrebno je naglasiti kako su nekretnine u vlasništvu Grada Vukovara prvenstveno u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u ZLP(R)S, kao i svih povjerenih poslova državne uprave koje je na temelju posebnih zakona Grad Vukovar dužan obavljati.

Obavljanjem navedenih poslova neizbježno se stvaraju značajni rashodi, stoga valja upozoriti kako se na poslovanje gradova i općina nikako ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja svojstvena slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu i moraju iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Jedan od ključnih elemenata učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama je postavljanje provedivih ciljeva koji se mogu ostvariti konkretnim aktivnostima i koji su postavljeni uvažavajući financijske mogućnosti i organizacijski ustroj Grada Vukovara. Postavljanje ostvarivih ciljeva izuzetno je važno za stvaranje održivog strateškog koncepta usmjerenog na učinkovito i informirano upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom.

Riječi i pojmovi koji se koriste u cijelom tekstu ove Strategije, a koji imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno odredbi članka 43. Zakona o ravnopravnosti spolova („Narodne novine“, broj 82/08 i 69/17).

1.2. Značenje pojmova

Za potrebe ove Strategije potrebno je definirati pojmove kod kojih postoje dvojbe o njihovom značenju, koji su stručni i koji se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog, dok institute, nazive i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u pravnom sustavu, odnosno u općim aktima kojima je uređeno pojedino pravno područje nije potrebno dodatno pojašnjavati kako si se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost.

Za potrebe ove Strategije definira se značenje sljedećih pojmova:

1. **Portfelji nekretnina** odnose se na vrste nekretnina koje imaju specifična obilježja koja ih pobliže određuju i razlikuju od ostalih vrsta nekretnina.
2. **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost, npr. poslovni prostor, stan, nerazvrstana cesta, parkiralište, dječji vrtić i slično.
3. **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Grada Vukovara.
4. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na sve radnje i postupke koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu svih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove uređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.
5. **Indirektne subvencije** predstavljaju davanje nekretnina na korištenje za naknadu ispod tržišne vrijednosti, a predstavlja neto iznos koji se izračunava kao razlika između tržišne naknade i stvarne naknade koju korisnik plaća.
6. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Grada Vukovara u okviru kojih Grad Vukovar posjeduje nekretnine kao samostalni posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na nekretninama, a uvažavajući činjenicu kako Grad Vukovar upravlja velikim brojem nekretnina koje je stekao pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – ex lege stjecanje).

1.3. Opći podaci o Gradu Vukovaru

Grad Vukovar je administrativno sjedište Vukovarsko-srijemske županije, a područje Grada Vukovara je utvrđeno Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“, broj 86/06, 125/06 - ispravak, 16/07 - ispravak, 95/08 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 - ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15) te obuhvaća naselja Vukovar, Sotin i Lipovaču.

Područje vukovarskog kraja prava je riznica kulturnog nasljeđa, budući da život na ovom području u kontinuitetu traje još od prapovijesti, a naseljenost ovog kraja traje već pet tisuća godina.

Vukovar se prvi put u pisanim dokumentima spominje 1220. godine kao Vukovo, Wolcou, Walkow, Walco, Wlkow, Volco, Volcov, Valko. Od 14. stoljeća imenu grada se dodaje mađarski nastavak -var, kojim se pobliže određuje njegov urbani status (Wolcovar od 1323. g.). U srednjem vijeku, 1231. godine, herceg Koloman podario je Gradu Vukovaru povelju slobodnog kraljevskog grada, čime se stanovnicima priznaju samostalnost i autonomija.

Vukovar je najveća hrvatska riječna luka na Dunavu i nalazi se na važnim prometnim pravcima: riječnim, cestovnim i željezničkim. Uz dobar geoprometni položaj, grad se razvio u pokretača razvojnih procesa u svom okruženju.

Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti („Narodne novine“, broj 132/17) Grad Vukovar je prema indeksu razvijenosti razvrstan u IV. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave

Zakonom o područjima posebne državne skrbi („Narodne novine“, broj 86/08, 57/11, 51A/13, 148/13, 76/14, 147/14, 18/15 i 106/18) utvrđena je pripadnost područja Grada Vukovara prvoj skupini područja posebne državne skrbi.

Prema odredbi članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Grad Vukovar u svom samoupravnom djelokrugu obavlja poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja i druge poslove u skladu s posebnim zakonima.

Organizacijsku strukturu Grada Vukovara čine Gradonačelnik, Gradsko vijeće i gradska uprava koju čini 10 upravnih tijela (8 odjela i 2 službe).

2. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Prema odredbi članka 2. stavka 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18), pojmom „državna imovina“ osim imovine u vlasništvu Republike Hrvatske obuhvaćena je i imovina JLP(R)S, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač JLP(R)S, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača JLP(R)S, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač JLP(R)S te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela, stoga se za potrebe ove Strategije utvrđuju i koriste načela definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18).

2.1. Načelo odgovornosti

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja nekretninama i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

2.2. Načelo javnosti

Načelo javnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Vukovara osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara u propisima i drugim aktima te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama u Strategiji i Planu upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspoložu nekretninama i javnom objavom odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.

2.3. Načelo ekonomičnosti

Nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara upravlja se i raspolože sukladno načelu ekonomičnosti radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Vukovara.

2.4. Načelo predvidljivosti

Upravljanje i raspolaganje nekretninama mora biti predvidljivo za sve službenike Grada Vukovara, sve pravne osobe kojima je Grad Vukovar osnivač i sve građane, odnosno za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara. Predvidljivost upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Vukovara ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

3. NORMATIVNI OKVIR

3.1. Propisi o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu JLP(R)S

Odredbom članka 67. stavak 1. ZLP(R)S propisano je da imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju, ali valja uzeti u obzir i odredbe drugih propisa koji izravno ili neizravno uređuju pitanja gradske imovine.

Stručna javnost i nadležna upravna tijela fokusirana su na upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, budući da pokretnine čine jako mali udio u imovini Grada Vukovara.

Važno je napomenuti da je upravljanje i raspolaganje nekretninama izrazito kompleksno i zahtijeva multidisciplinarni pristup, što podrazumijeva suradnju više upravnih tijela, koja pristupaju upravljanju i raspolaganju nekretninama sukladno svojoj nadležnosti.

Naime, način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani su odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20) te Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine, broj 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20 i 32/21). Navedeni propisi i operativni poslovi i zadaci koji se na njima temelje u nadležnosti su službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija.

Nadalje, za zakonito upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu JLP(R)S, potrebno je poznavati i primjenjivati odredbe niza različitih propisa: od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja gradova i općina i pojedina upravna područja (proračun, komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i sl.).

Također, gradovi i općine dužni su pored postojećih zemljišnih knjiga i katastra nekretnina, voditi usporedno različite evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, posebice u području proračunskog računovodstva i komunalnog gospodarstva.

Prema odredbi članka 131. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18 i 32/20) propisano da su jedinice lokalne samouprave dužne u roku od godine dana od stupanja na snagu toga Zakona ustrojiti evidencije komunalne infrastrukture, koje sukladno odredbama članka 63. istoga Zakona trebaju sadržavati:

- naziv i vrstu komunalne infrastrukture
- podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi
- podatak o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja i
- podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture i aktima s tim u vezi.

U evidenciji komunalne infrastrukture pohranjuju se i ovdje navedeni akti, uključujući projekte odnosno snimke izvedenog stanja.

Pored navedenoga, kao službene evidencije, proračun i proračunski korisnici dužni su voditi analitička knjigovodstva navedena u odredbama članka 7. Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu, između kojih i analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine.

Kao određenu novost u području upravljanja imovinom, potrebno je još jednom istaknuti da je imovina gradova, općina i njihovih proračunskih korisnika na temelju Zakona o Središnjem registru državne imovine obuhvaćena unutar pojma državna imovina.

3.2. Popis propisa i akata u području upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara

Za potrebe ove Strategije navode se samo najvažniji propisi kojima je propisano i uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

3.2.1. Ustav i zakoni

1. 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 i 5/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. 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 i 152/14)
4. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
5. Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
6. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18)
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 68/18, 110/18 i 32/20)
8. Zakon o cestama („Narodne novine“, broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19)
9. Zakon o grobljima („Narodne novine“, broj 19/98, 50/12 i 89/17)
10. Zakon o nasljeđivanju („Narodne novine“, broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19)
11. Zakon o uređenju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, broj 80/11)
12. Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 112/18)
13. Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 63/19)
14. Zakon o javnom bilježništvu („Narodne novine“, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16)
15. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, broj 112/18)
16. Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
17. Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
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, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)

19. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15)
20. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, broj 66/09, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20)
21. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19)
22. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17 i 98/19)
23. Zakon o građevinskoj inspekciji („Narodne novine“, broj 153/13)
24. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj 86/12, 143/13 65/17 i 14/19)
25. Zakon o proračunu („Narodne novine“, broj 87/08, 136/12 i 15/15)
26. Zakon o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19 i 138/20)
27. Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima („Narodne novine“, broj 167/03, 79/07, 80/11, 125/11, 141/13, 127/14, 62/17 i 96/18)
28. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru („Narodne novine“, broj 75/15 i 102/19)
29. Zakon o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, broj 25/13 i 85/15)

3.2.2. Podzakonski i općenormativni akti

1. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“, broj 26/15 i 37/21)
2. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu („Narodne novine“, broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)
3. Uredba o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata („Narodne novine“, broj 57/18 i 147/20)
4. Jedinstvena metodološko-nomotehnička pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor („Narodne novine“, broj 74/2015)
5. Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, broj 3/20)

3.2.3. Opći akti Grada Vukovara

1. Statut Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovar broj 4/09, 7/11, 4/12, 7/13, 7/15 1/18, 2/18 - pročišćeni tekst, 7/19 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 3/20 i 3/21)
2. Poslovnik Gradskog vijeća Grada Vukovara (Glasnik Grada Karlovca 3/11, 3/13, 1/18, 2/18 – pročišćeni tekst i 3/21)
3. Odluka o ustrojstvu upravnih tijela Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 7/21)
4. Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 10/16, 8/18, 3/20 i 8/20)
5. Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama od posebne važnosti u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 11/18)
6. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 3/16 i 5/20)
7. Odluka o utvrđivanju početne visine iznosa zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 5/19)

8. Odluka o kriterijima, mjerilima i postupcima za dodjelu nefinancijske podrške u pravima, pokretninama i nekretninama organizacijama civilnog društva („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 7/16 i 1/18)
9. Odluka o davanju na privremeno ili povremeno korištenje prostora u objektima u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 5/17 i 5/18)
10. Odluka o korištenju javnih površina ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, broj 6/20)
11. Odluka o osnivanju Ustanove u kulturi Hrvatski dom Vukovar („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 1/08, 3/08, 13/16 i 12/18)
12. Odluka o upravljanju Memorijalnim spomen obilježjem Domovinskog rata „Vodotoranj Vukovar“ („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 9/20)
13. Odluka o davanju Javnoj ustanovi „Memorijalni centar Vukovar“ na upravljanje i korištenje nekretnina u vlasništvu Grada Vukovara („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 3/13 i 1/15)
14. Odluka o osnivanju javne ustanove Sportski objekti Vukovar („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 08/16, 9/16, 3/18 i 8/20)
15. Opći uvjeti isporuke usluge na Gradskoj tržnici Vukovar - javnoj tržnici na malo („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 6/19)
16. Odluka o povjeravanju komunalnih djelatnosti ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, broj 12/18)
17. Odluka o određivanju komunalnih djelatnosti koje se obavljaju na temelju ugovora ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, broj 12/18)
18. Odluka o nerazvrstanim cestama ("Službeni vjesnik" Grada Vukovara, broj 10/12)
19. Odluka o upravljanju Poslovno-inovacijskim centrom "BIC Vukovar" („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 10/19)
20. Pravilnik o uvjetima i načinu korištenja poslovnih prostora i usluga Poslovno-inovacijskog centra "BIC Vukovar"
21. Odluka o osnivanju Gospodarske zone Dunav („Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 11/18)
22. Odluka o uvjetima prodaje zemljišta u Gospodarskoj zoni Dunav (Službeni vjesnik“ Grada Vukovara, broj 4/21)

3.3. Temeljni zakoni i drugi propisi

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 i 152/14, dalje u tekstu: ZV) temeljni je propis kojim se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava u pravnom poretku Republike Hrvatske.

Prema odredbama članka 30. ZV-a, pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima, a vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Za potrebe ove Strategije osobito je važno istaknuti odredbe članka 391. ZV-a koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. U stavku 1. navedenog članka propisano je da nekretnine u vlasništvu JLP(R)S tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema odredbi stavka 4. istoga članka, tržišna cijena je vrijednost izražena u cijeni koja se za

određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području jedinice lokalne samouprave, a odredbom stavka 5. propisano je da su pravni poslovi sklopljeni protivno odredbama ovoga članka ništetni.

Ipak, postoji nekoliko iznimki od navedenog pravila da se nekretninama raspolaže samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni.

Naime, odredbama stavaka 3. i 4. članka 391. ZV-a propisano je da se to pravilo ne odnosi na:

1. slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave 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
2. raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, kada se zemljište u vlasništvu JLP(R)S može prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:
 - 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.

Iznimka od navedenog pravila utvrđena je i odredbom članka 176. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19), prema kojoj su JLP(R)S dužne na zahtjev vlasnika zemljišta/ građevine, odnosno investitora zgrade, po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice
2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja
3. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Izuzetno je važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. ZV-a, koja se odnosi na ništetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama članka 323. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje u tekstu: ZOO), u slučaju ništetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora. Važno je napomenuti da ništetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti da na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje ništetnosti se ne gasi.

U kontekstu upravljanja i raspolaganja nekretninama potrebno je ukazati i na odredbe članka 35. stavak 2. ZV-a prema kojoj ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu grada kao jedinice lokalne samouprave imaju tijela JLP(R)S-a u skladu s propisom o ustrojstvu lokalne i područne samouprave. Sukladno odredbama stavaka 7. i 8. istoga članka,

tko god odlučuje o općim dobrima ili stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužan je postupati kao dobar domaćin i odgovara za to.

Opći propis obveznog prava je ranije navedeni ZOO, koji u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se općenito uređuju temeljni instituti obveznopravnih odnosa, dok se odredbama posebnog dijela tog Zakona uređuju pojedini ugovorni i izvanugovorni odnosi. Kao važan dio normativnog okvira potrebno je istaknuti i posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18) i Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20).

Nakon razvijanja svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po propisima, moguće je pristupiti složenoj operativnoj izradi i donošenju općih, a potom i pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaze imovinom JLP(R)S-a. Slijedom navedenoga, usklađenost općih akata koje donosi Grad Vukovar s višim propisima koji uređuju određena pravna područja može se smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom u najširem smislu.

Što se tiče općih akata Grada Vukovara, u području upravljanja i raspolaganja nekretninama svakako su najvažniji ovi akti: Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama od posebne važnosti u vlasništvu Grada Vukovara te Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vukovara.

Osim navedenoga, iako nije riječ o općem aktu koji sadrži materijalnopravne odredbe koje uređuju područje upravljanja i raspolaganja nekretninama, važan dio normativnog okvira čini i Odluka o ustrojstvu upravnih tijela Grada Vukovara. Navedenom odlukom uređuje se ustrojstvo i djelokrug gradskih upravnih tijela te druga pitanja značajna za njihovo ustrojstvo i rad te nadležnosti upravnih tijela u okviru kojih gradski službenici obavljaju izrazito širok spektar poslova i radnih zadataka koji se mogu smatrati upravljanjem i raspolaganjem nekretninama u najširem smislu.

3.4. Stjecanje vlasništva na temelju zakona

Prema odredbama članka 114. ZV-a, vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, odluke suda ili drugog nadležnog tijela, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Iako Grad Vukovar može steći vlasništvo na osnovi svih navedenih pravnih temelja, u nastavku je posebno obrađeno stjecanje vlasništva na temelju zakona.

Prema odredbama članka 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu, komunalna infrastruktura je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost. Komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi.

Komunalnu infrastrukturu, u skladu s člankom 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu, čine:

- nerazvrstane ceste
- javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
- javna parkirališta
- javne garaže

- javne zelene površine
- građevine i uređaji javne namjene
- javna rasvjeta
- groblja i krematoriji na grobljima i
- građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Kategorije komunalne infrastrukture detaljnije su određene odredbama članka 60. navedenog Zakona, dok je stvarnopravni status komunalne infrastrukture određen u članku 61. tog Zakona.

Slijedom gore navedenih odredbi, komunalna infrastruktura se evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo/suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe. Postupak evidentiranja i upisa utvrđen je u članku 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu i predstavlja iznimku od redovnog postupka propisanog propisima kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo i druga stvarna prava te zemljišne knjige.

4. OPĆENITO O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU NEKRETNINAMA

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u svom nazivu sadrži pojam „upravljanje“ i pojam „raspolaganje“, koje je potrebno definirati za potrebe ove Strategije, budući da se u propisima unutar normativnog okvira koriste pojmovi upravljanja, raspolaganja i korištenja stvarima u vlasništvu gradova i općina, ali propisi te pojmove ne određuju pobliže.

4.1. Upravljanje nekretninama

Upravljanje nekretninama u smislu ove Strategije podrazumijeva sve radnje i aktivnosti usmjerene na donošenje odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradskih nekretnina, odnosno evidentiranje prava i obveza te troškova i prihoda koji proizlaze iz raspolaganja i/ili korištenja gradskih nekretnina.

Poslovi upravljanja nekretninama mogu biti:

1. trajne i/ili periodične naravi - poslovi i aktivnosti koji se iziskuju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica, a odnose se na evidentiranje nekretnina i poslovnih aktivnosti koje proizlaze iz raspolaganja nekretninama u obveznopravnom smislu
2. jednokratne naravi - poslovi i radnje koje ne iziskuju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a odnose se na uređivanje imovinskopravnog stanja nekretnina i evidentiranje stvarnopravnog statusa nekretnina, koji proizlaze iz raspolaganja nekretninama u stvarnopravnom smislu.

4.2. Raspolaganje nekretninama

Pojam raspolaganje nekretninama važno je definirati, budući da ovaj pojam u praksi izaziva najviše dvojbi i različitih tumačenja i to zbog izostanka jasne i nedvojbene definicije tog pojma unutar normativnog okvira te s obzirom na činjenicu da se nekretninama pristupa iz različitih perspektiva: pravne, računovodstvene, ekonomske i političke. Raspolaganje nekretninama odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina u vlasništvu

Grada Vukovara (raspolaganje u stvarnopravnom smislu), odnosno na sve radnje kojima se nekretnine daju na uporabu i/ili korištenje (raspolaganje u obveznopravnom smislu).

4.2.1. Raspolaganje nekretninama u stvarnopravnom smislu

Pojam „raspolaganje“ u stvarnopravnom smislu odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju ili otuđivanju nekretnina, a odnosi se i na ograničena stvarna prava na tuđim stvarima koja obuhvaćaju pravo služnosti, pravo građenja, pravo iz stvarnog tereta i založno pravo.

Što se tiče prava služnosti, važno je napomenuti da je ranije navedeni normativni okvir u ovom slučaju potrebno proširiti i na sve posebne propise kojima se uređuje područje upravljanja i gospodarenja šumama, vodama, poljoprivrednim zemljištem, cestama, turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, elektroničkim komunikacijama ili koncesijama.

Pojam raspolaganje nekretninama u stvarnopravnom smislu odnosi se na sve radnje koje se odnose na stvarnopravno raspolaganje nekretninama, a koje uključuju:

- donošenje političkih odluka o raspolaganju nekretninama
- provedbu propisanog postupka
- izradu akata, isprava ili ugovora kojim se stječu ili otuđuju gradske nekretnine,
- provođenje svih potrebnih upisa u zemljišne knjige i/ili druge javne upisnike u skladu s posebnim propisima.

S obzirom na kompleksnost materije te opseg i širinu stručnih znanja potrebnih za zakonito i učinkovito provođenje navedenih poslova, poželjno je da se ti poslovi obavljaju u okviru jednog upravnog tijela, uz omogućavanje pristupa nadležnim službenicima svim bazama podataka i aplikativnim rješenjima Grada Vukovara koji sadrže relevantne podatke o stvarnopravnom stanju nekretnina i koji mogu biti od presudnog utjecaja na uređivanje imovinskopravnih odnosa između Grada Vukovara i trećih osoba.

4.2.2. Raspolaganje nekretninama u obveznopravnom smislu

Pojam „raspolaganje“ u obveznopravnom smislu odnosi se na sve radnje kojima se nekretnine daju na korištenje ili uporabu trećim osobama, prvenstveno u zakup i najam. Nekretnine se mogu davati na korištenje ili uporabu za izvršavanje poslova u različitim upravnim i drugim područjima u nadležnosti Grada Vukovara, dok su neke nekretnine namijenjene isključivo za povećanje gradskih prihoda kroz ubiranje naknade.

4.2.3. Evidentiranje nekretnina

Evidentiranje nekretnina i svih relevantnih podataka o nekretninama osnovni je preduvjet za sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Evidentiranje nekretnina odnosi se na sve radnje usmjerene na prikupljanje i evidentiranje relevantnih podataka o nekretninama, uključujući i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na određenu nekretninu te evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama, sve s ciljem učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama i utvrđivanja stanja gradske imovine.

Za uspostavu kvalitetne evidencije nekretnina potreban je multidisciplinarni pristup stručnjaka raznih profila i nužno podrazumijeva suradnju više upravnih tijela. Poslovi i aktivnosti vezani uz evidentiranje nekretnina nužno obuhvaćaju stvarnopravnu, obveznopravnu, ekonomsku, računovodstvenu, stratešku, političku i geodetsku perspektivu, stoga je za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama potrebno uvažiti sve navedene dimenzije poslova i aktivnosti.

Sve gradske nekretnine potrebno je evidentirati unutar jedinstvene i sveobuhvatne baze podataka s unaprijed definiranim obilježjima i parametrima, što je preduvjet za evidentiranje svih raspolaganja i podataka o nekretninama i za izradu izvještaja koji će davati točne i potpune podatke po portfeljima nekretnina, npr. broj i vrsta nekretnina, prihodi i rashodi vezani za nekretnine i drugo.

5. SWOT ANALIZA

SWOT analiza je jedan od instrumenata za kreiranje Strategije, a služi određivanju strateških i posebnih ciljeva te mjera za ispunjenje tih ciljeva. Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije u kontekstu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara, ali svakako treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.

U nastavku je prikazana tablica sa SWOT analizom za Grad Vukovar.

SWOT ANALIZA	
Snage (S - strengths)	Slabosti (W - weaknesses)
<ol style="list-style-type: none"> 1. odlučnost i spremnost gradske uprave Grada Vukovara za strateško upravljanje i raspolaganje nekretninama 2. veliki broj nekretnina u vlasništvu i/li raspolaganju 3. sinergija u radu gradske uprave 4. znanje i iskustvo službenika 5. usklađeni podaci katastra i zemljišne knjige 6. transparentnost i otvorenost prema građanima, osobito u postupku donošenja općih akata kojima se utječe na interese građana (javne rasprave, e-savjetovanja i dr.) 7. dobra suradnja sa drugim tijelima javne vlasti (Zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Vukovaru, Državnom geodetskom upravom i dr.) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. nepotpun Registar nekretnina (neutvrđena vrijednost i stanje svih nekretnina) 2. nedovoljno financijskih sredstava za stavljanje svih nekretnina u funkciju 3. velika izdvajanja za ulaganja i održavanje nekretnina (posebice veliki troškovi održavanja komunalne infrastrukture zbog velike teritorijalne površine Grada Vukovara i razvedenosti komunalne infrastrukture) 4. nedostatak određenih vrsta nekretnina (stanovi, kvalitetni poslovni prostori) 5. lokacijska raspršenost nekretnina 6. veliki dio područja Grada pod zaštitom Ministarstva kulture (ograničavajući uvjeti za raspolaganje nekretninama i uvjeti za izgradnju, rekonstrukciju i sanaciju nekretnina koji znatno povećavaju troškove) 7. značajan dio područja Grada na trasi višenamjenskog kanala Dunav-Sava (ograničavajući faktor za razvoj)

Prilike (O - opportunities)	Prijetnje (T - threats)
<ol style="list-style-type: none"> 1. revitalizacija zapuštenih nekretnina uz nove i učinkovitije modele upravljanja 2. privlačenje investitora za atraktivne nekretnine 3. pravovremena reakcija na vanjske prilike i natječaje za povlačenje EU sredstava 4. povećanje prihoda od zakupa i korištenja nekretnina učinkovitijim upravljanjem i raspolaganjem nekretninama iz C klasifikacijske skupine (poslovni prostori, javne površine i dr.) 5. smanjenje rashoda na održavanju nekretnina 6. prodaja nekonkurentnih nekretnina 7. provedba urbanističkih i prostornih planovima planiranih rješenja 8. realizacija planiranih i projektiranih zahvata 	<ol style="list-style-type: none"> 1. propadanje nekretnina zbog starosti uslijed neriješenih imovinskopravnih odnosa i propadanje nekretnina uslijed više sile (poplava, potres) 2. sporost rješavanja sudskih postupaka, nejedinstvena primjena zakona 3. financijski gubitci Grada zbog neaktivnosti nekretnina 4. zbog nesređenih imovinskopravnih odnosa moguće je propuštanje razvojnih projekata ili prijave za razne natječaje (npr. energetska obnovu) 5. neadekvatno održavanje nekretnina od strane korisnika 6. nedostatna financijska sredstva za kvalitetno uređenje svih zapuštenih nekretnina 7. nedostatna financijska sredstva za investicijsko održavanje svih nekretnina

6. OPTIMALNO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA PREMA ABC KLASIFIKACIJI

Klasifikacija nekretnina (A, B i C) je funkcionalna klasifikacija nekretnina u skladu s PRLS metodologijom upravljanja nekretninama koja se temelji na Projektu Reforme Lokalne Samouprave (PRLS), koju je razvio Urban Institute iz Washingtona (SAD) uz financiranje Svjetske banke za potrebe bržeg razvoja tranzicijskih zemalja.

Prema ovoj klasifikaciji nekretnine se dijele na:

- A. **obvezne** – nekretnine koje služe za ispunjenje zakonskih obveza i bez kojih JLP(R)S ne može funkcionirati (npr. komunalna infrastruktura)
- B. **diskrecijske** – namijenjena za društvene potrebe (npr. za rad udruga)
- C. **nekretnine za ostvarenje prihoda** – namijenjene za raspolaganje po tržišnim načelima (npr. zakup, najam, prodaja).

S obzirom na navedenu ABC klasifikaciju nekretnina za optimalno upravljanje i raspolaganje nekretninama potrebno je voditi se ovim načelima:

A – obvezne nekretnine

- povećanje učinkovitosti namjene nekretnina
- smanjenje tekućih troškova na najmanju moguću mjeru
- smještaj upravnih odjela i službi u funkcionalnim, a ne atraktivnim prostorima
- definiranje najbolje namjene nekretnina, kako bi se opravdala namjena određene nekretnine za potrebe JLP(R)S

B – diskrecijske nekretnine

- donošenje odluka na temelju analize stvarnih troškova
- stvaranje programskih alternativa radi smanjenja direktnih i indirektnih subvencija
- postizanje da korisnici sami održavaju nekretnine
- utvrđivanje odgovornosti korisnika i vlasnika za održavanje nekretnina i raspodjelu troškova i prihoda
- praćenje namjene i korištenja prostora kako bi se osiguralo da neiskorišten prostor bude dodijeljen drugim korisnicima
- podjela prostorija između više korisnika i uređenje njihovih međusobnih odnosa
- voditi računa da su plaćeni porezi i troškovi osiguranja te da su nekretnine dobro održavane

C – nekretnine za ostvarenje prihoda

- maksimalno iskorištavanje nekretnina u financijskom smislu, odnosno ostvarivanje najvećih mogućih prihoda
- povećanje prihoda selektivnim kapitalnim ulaganjima
- prodaja suvišnih i neupotrebljivih nekretnina te nekretnina s lošim financijskim rezultatima
- smanjenje troškova održavanja i obveza je nekretnine koje nije moguće iznajmiti, dati u zakup ili prodati.

7. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE

Kao što je uvedeno navedeno, **opći strateški cilj** je ključni cilj ove Strategije, a to je osigurati sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Vukovara u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice, sve u svrhu zaštite javnog interesa i interesa Grada Vukovara.

Strateški ciljevi su ciljevi koji detaljnije razrađuju opći strateški cilj, a **posebni ciljevi** su ciljevi koji detaljnije razrađuju strateški cilj i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva.

Nakon provedene analize postojećeg stanja i SWOT analize, uvažavajući načela za optimalno upravljanje i raspolaganje nekretninama prema ABC klasifikaciji, utvrđena su četiri strateška cilja čijim ostvarivanjem dolazi do ispunjenja općeg strateškog cilja, te posebni ciljevi i mjere za njihovo ostvarenje, a radi bolje preglednosti prikazani su u sljedećoj tablici.

Strateški cilj 1: Uspostava jedinstvene, cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina

Posebni cilj 1.1: Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina

Mjere:

1. edukacija predstavnika nadležnih upravnih tijela s ciljem informiranja o značenju pojmova i opisa poslovnih procesa iz njihove nadležnosti u okviru upravljanja i raspolaganja nekretninama
2. omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u vezi raspolaganja nekretninama za sve službenike u čijoj nadležnosti je upravljanje i raspolaganje nekretninama

3. definiranje pojmova u smislu upravljanja nekretninama te utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja nekretnina i svih relevantnih podataka i promjena vezanih uz nekretnine

Posebni cilj 1.2: Definiranje strukture pojava oblika nekretnina

Mjere:

1. izrada nacrtu strukture pojava oblika nekretnina prema portfeljima uz uključivanje organizacije pojava oblika komunalne infrastrukture propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu
2. osigurati primjenu strukture portfelja u aplikaciji Registar nekretnina

Posebni cilj 1.3: Digitalizacija dokumentacije o nekretninama

Mjere:

1. analiza dostupnosti dokumentacije
2. osiguravanje pristupa do nedigitalizirane dokumentacije
3. edukacija službenika koji će provoditi digitalizaciju
4. definiranje i provedba modela pristupa digitalnim arhivama
5. pohranjivanje digitalizirane dokumentacije u „Registar nekretnina“

Strateški cilj 2: Menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama

Posebni cilj 2.1: Povećanje prihoda od nekretnina

Mjere:

1. analiza troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih rashoda
2. izrada godišnjih planova prodaje nekretnina koje za Grad Vukovar ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal
3. obilazak terena i detaljno analiziranje nekretnina sa svrhom utvrđivanja mogućnosti povećanja prihoda
4. analiza mogućnosti povećanja prihoda od nekretnina po svakom portfelju
5. aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova

Posebni cilj 2.2: Utvrđivanje vrijednosti nekretnina

Mjere:

1. procjena vrijednosti svih nekretnina
2. analiza i eventualno revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine
3. evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji Registar nekretnina
4. planiranje dinamike procjene vrijednosti nekretnina kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti svih nekretnina

Strateški cilj 3: Uređenje normativnog okvira i učinkovito rješavanje imovinskopравnih predmeta

Posebni cilj 3.1: Uređenje normativnog okvira

Mjere:

1. određivanje radnih zadataka i aktivnosti koje određeno upravno tijelo ne može samostalno izvršiti u skladu s postojećom organizacijskom strukturom Grada
2. omogućavanje uvida u baze podataka koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje nekretnina i poslovnih aktivnosti u vezi upravljanja i raspolaganja nekretninama od strane svih relevantnih sudionika procesa
3. uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije putem redovitih koordinacija nadležnih upravnih tijela prema pojedinim stručnim upravnim područjima, osobito između tijela nadležnih za imovinskopравne poslove te poslove komunalnog gospodarstva

4. primjena nomotehničkih pravila koje je donio Sabor Republike Hrvatske
5. definiranje i primjena istovjetne terminologije utvrđene u ovoj Strategiji u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama u skladu s općim propisima kojima se uređuje područje lokalne i područne (regionalne) samouprave
6. utvrđivanje nadležnosti za postupanje u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama i svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug ustrojstvenih jedinica Grada Vukovara
7. propisivanje i uspostavljanje procedura i protokola rada primjenjivih na sva upravna tijela i nadležne službenike koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama

Posebni cilj 3.2: Učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta

Mjere:

1. analiza stanja i definiranje prioriternih portfelja nekretnina za cjelovito uređivanje imovinskopravnih odnosa
2. grupiranje imovinskopravnih predmeta prema vrsti postupka, (u)pravnom području i portfelju nekretnina
3. definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj nekretnina i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području
4. uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s nadležnim upravnim tijelima prema pojedinim stručnim upravnim područjima
5. predstavljanje, usvajanje i provedba mjera utvrđenih u ovoj Strategiji u odnosu na uređivanje imovinskopravnih poslova

Strateški cilj 4: Unapređenje organizacije i suradnje upravnih tijela

Posebni cilj 4.1: Unapređenje suradnje upravnih tijela

Mjere:

1. utvrđivanje nadležnosti za postupanje u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama i svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug ustrojstvenih jedinica Grada Vukovara
2. uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije nadležnih upravnih tijela prema pojedinim stručnim upravnim područjima,
3. propisivanje i uspostavljanje procedura i protokola rada s definiranim načinom suradnje nadležnih upravnih tijela
4. edukacija službenika u čijoj nadležnosti su poslovi upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama

Posebni cilj 4.2: Organizacija vođenja kapitalnih projekata

Mjere:

1. analiza stanja postojećih nekretnina i načina njihovog sadašnjeg korištenja te razmatranje mogućnosti korištenja za nove potrebe
2. uspostava koordinacije pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra
3. analiza mogućnosti financiranja iz EU fondova
4. osigurati zaduženim djelatnicima dodatnu edukaciju o vođenju projekata.

7.1. Strateški cilj 1:

Uspostava jedinstvene, cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina

Uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina je osnovni preduvjet za učinkovito, racionalno i zakonito upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Različita upravna tijela i/ili službenici raspolažu s vrlo kvalitetnim podacima i evidencijama pojedinih vrsta nekretnina unutar svojeg područja rada i nadležnosti, ali izuzetno je važno uspostaviti jedinstvenu, cjelovitu i sistematiziranu evidenciju, budući da se obveza evidentiranja gradskih nekretnina temelji na nizu različitih propisa koji nisu međusobno usklađeni i nisu sveobuhvatni u odnosu na sve aspekte gradskih nekretnina, što dovodi do visoke razine pravne nesigurnosti i neujednačenosti u operativnom postupanju.

Naime, pojedine baze podataka se ustrojavaju radi nadležnosti i poslovanja pojedinih upravnih tijela, a propisi koji se odnose na njihovu nadležnost vrlo često različito određuju specifičnosti nekretnina, što dovodi do stvaranja različitih baza podataka o nekretninama. Sve baze podataka trebalo bi povezati identifikacijskim brojevima nekretnina, kako bi bilo moguće lako dobiti podatke o određenoj nekretnini.

Učinkovitost u uređivanju i evidentiranju stvarnog stanja nekretnina povećava se uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja, jer se time olakšava pristup podacima svim zainteresiranim subjektima, a umanjuje se rizik ponavljanja zapisa te različite standardizacije pri evidentiranju na više mjesta.

Za uspostavu kvalitetne evidencije nekretnina, od izuzetne je važnosti i digitalizacija dokumenata kojom se omogućuje brzi pristup važnim dokumentima.

U okviru Strateškog cilja 1: Uspostava jedinstvene, cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina određeni su ovi posebni ciljevi:

1. uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina
2. definiranje strukture javnih oblika nekretnina
3. digitalizacija dokumentacije o nekretninama.

7.1.1. Posebni cilj 1.1:

Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina

Izričitim odredbama članka 4. Zakona o Središnjem registru državne imovine propisana je obveza Grada Vukovara i svih pravnih subjekata kojima je Grad osnivač da su dužni voditi evidenciju o imovini te dostaviti i unijeti podatke o imovini u Središnji registar. Kako bi se u potpunosti ispunila navedena obveza, potrebno je da svi podaci budu strukturirani na jedinstven način u skladu s odredbama podzakonskih akata.

Provedbu ovog posebnog cilja treba promatrati kao dio mjera i aktivnosti određenih u okviru ovog strateškog cilja, ali i u okviru drugih strateških ciljeva kojima se definira međusobna suradnja upravnih tijela.

S radom u Registru nekretnina Grada Vukovara započelo se u siječnju 2021. godine. U trenutku donošenja ove Strategije u Registar nekretnina nisu unesene sve nekretnine u vlasništvu Grada Vukovara, budući da unošenje svih nekretnina s podacima koje Registar mora sadržavati sukladno odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine predstavlja izuzetno složen i opsežan posao, stoga se ne može završiti u kratkom roku.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu Posebnog cilja 1.1: Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina su:

- edukacija predstavnika nadležnih upravnih tijela s ciljem informiranja o značenju pojmova i opisa poslovnih procesa iz njihove nadležnosti u okviru upravljanja i raspolaganja nekretninama
- omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u vezi raspolaganja nekretninama za sve službenike u čijoj nadležnosti je upravljanje i raspolaganje nekretninama
- definiranje pojmova u smislu upravljanja nekretninama te utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja nekretnina i svih relevantnih podataka i promjena vezanih uz nekretnine.

7.1.2. Posebni cilj 1.2:

Definiranje strukture pojavnih oblika nekretnina

Definiranja strukture pojavnih oblika nekretnina izrazito je složeno zbog multidisciplinarnog pristupa raznih struka pri opisu nekretnina te različitih namjena za koju se nekretnine koriste. Struktura pojavnih oblika nekretnina nije zakonima jednoznačno propisana, stoga se u praksi koriste različiti načini strukturiranja definirani za pojedini državni registar (npr. katastar, zemljišna knjiga, eNekretnine i slično) ili način upravljanja (npr. računovodstveno upravljanje, upravljanje komunalnom infrastrukturom i slično).

Definiranje strukture pojavnih oblika nekretnina u vlasništvu Grada Vukovara nužan je preduvjet za stvaranje jedinstvenog mjesta evidentiranja nekretnina.

Strukturiranje treba biti vođeno načelima da se prvenstveno izradi struktura prema fizičkom obliku i namjeni nekretnine (zemljište, stanovi, poslovni prostori i sl.), a zatim prema načinu na koji se pojedini fizički oblik koristi (za potrebe JLS, za davanje u zakup po subvencioniranim naknadama, za davanje u zakup po tržišnoj naknadi i slično).

Zakon o komunalnom gospodarstvu definirao je devet pojavnih oblika komunalne infrastrukture i na taj način olakšao definiranje strukture ovog dijela nekretnina, dok je ostale oblike nekretnina potrebno strukturirati na način pogodan za menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama i izvještavanje o stanju nekretnina.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.2 – Definiranje strukture pojavnih oblika nekretnina su:

- izrada nacрта strukture pojavnih oblika nekretnina prema portfeljima uz uključivanje organizacije pojavnih oblika komunalne infrastrukture propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu
- osigurati primjenu strukture portfelja u aplikaciji Registar nekretnina.

7.1.3. Posebni cilj 1.3:

Digitalizacija dokumentacije o nekretninama

Digitalizacija dokumentacije o nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara je nužna iz više razloga kao što su brži pronalazak važnih dokumenata čime se ubrzava postupak rješavanja predmeta, smanjenje potrebe za arhivskim prostorima, ali je i više nego poželjna u današnje vrijeme kada se teži izgradnji informacijskog društva i digitaliziranju svih poslovnih aktivnosti.

Digitalizacija ranije nastale dokumentacije o nekretninama predstavlja izuzetno zahtjevan i dugotrajan posao, stoga je potrebno odrediti kriterije prema kojima će se izvršiti priprema i digitalno arhiviranje, npr. važnost dokumentacije, opasnost od propadanja, dostupnost dokumentacije i slično.

Što se tiče novonastale dokumentacije, važno je organizirati rad službenika i definirati sve korake u postupku evidentiranja, kako bi se osiguralo da sva relevantna dokumentacija bude pravovremeno digitalizirana i lako dostupna.

U prilog potrebi i svrsishodnosti digitalizacije dokumenata ukazuje i činjenica da suvremeni zakonodavni trendovi idu u smjeru ravnopravnog priznavanja digitalnog zapisa u odnosu na izvornik.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.3 – Digitalizacija dokumentacije o nekretninama su:

- analiza dostupnosti dokumentacije
- osiguravanje pristupa do nedigitalizirane dokumentacije
- edukacija službenika koji će provoditi digitalizaciju
- definiranje i provedba modela pristupa digitalnim arhivama
- pohranjivanje digitalizirane dokumentacije u Registar nekretnina.

7.2. Strateški cilj 2:

Menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama

Kao što je već ranije navedeno, određene nekretnine su namijenjene isključivo zadovoljavanju javnih interesa, stoga se od njih ne očekuju financijski prihodi, dok su određene nekretnine namijenjene upravo ostvarivanju što većih prihoda i kojima je iz tog razloga potrebno upravljati i raspolagati po tržišnim načelima uz menadžersko upravljanje.

U okviru strateškog cilja 2 – Menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama, određeni su ovi posebni ciljevi:

- povećanje prihoda od nekretnina
- utvrđivanje vrijednosti nekretnina.

7.2.1. Posebni cilj 2.1:

Povećanje prihoda od nekretnina

Menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama svakako podrazumijeva poduzimanje aktivnosti kako bi se povećali prihodi od nekretnina, a povećanje prihoda je posebice nužno osigurati za skupinu nekretnina iz C klasifikacijske skupine u slučajevima kada se od tih nekretnina ne ostvaruju prihodi sukladno tržišnoj vrijednosti.

Povećanje prihoda od nekretnina može se ostvariti kroz povećanje prihoda i/li smanjenje rashoda.

Povećanje prihoda se može ostvariti na neki od ovih načina:

- povećanje prihoda od zakupa poslovnih prostora na atraktivnim lokacijama
- uređenje neuređenog građevinskog zemljišta u svrhu prodaje
- promišljeno određivanje naknade za korištenje javnih površina uzimajući u obzir lokaciju, opremljenost, potražnju i slično
- prodaja zemljišta manjih površina od kojih Grad Vukovar nema nikakvih prihoda i dugoročno ne predstavljaju za Grad Vukovar nikakav potencijal (za razliku od graničnih vlasnika koji su sigurno višestruko zainteresirani i spremni platiti i iznad tržišne cijene)
- revitalizacija zapuštenih nekretnina i njihovo stavljanje u funkciju za ostvarivanje prihoda
- povećanje iskorištenosti nekretnina koje imaju visoku razinu korištenja kroz indirektnu subvencije (npr. nekretnine iz B klasifikacijske skupine koje se slabo koriste, a nalaze se na atraktivnim lokacijama).

Smanjenje rashoda može se odnositi na nekretnine iz A i B klasifikacijske skupine, ali to nikako ne smije dovesti do ugrožavanja funkcionalnosti tih nekretnina, a svakako treba uzeti u obzir smanjenje troškova energenata kroz projekte energetske obnove, smanjenje troškova osiguranja i čuvanja nekretnina i slično.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.1. – Povećanje prihoda od nekretnina su:

- analiza troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih rashoda
- izrada godišnjih planova prodaje nekretnina koje za Grad Vukovar ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal
- obilazak terena i detaljno analiziranje nekretnina sa svrhom utvrđivanja mogućnosti povećanja prihoda
- analiza mogućnosti povećanja prihoda od nekretnina po svakom portfelju
- aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova.

7.2.2. Posebni cilj 2.2:

Utvrđivanje vrijednosti nekretnina

Državni ured za reviziju u svojim izvješćima kontinuirano nalaže jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave unos neevidentirane imovine u analitičku evidenciju koja im je u vlasništvu i/ili dana na korištenje.

Svi javni oblici imovine moraju se iskazati vrijednosno, a s obzirom da je procjena vrijednosti imovine po ovlaštenom procjenitelju skupa te da bi se taj postupak olakšao i pojednostavio, Ministarstvo financija je donijelo obvezujuću Uputu o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske – 2018, prema kojoj je jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave dana mogućnost procjene sveukupne imovine putem internog procjeniteljskog povjerenstva, koje procjenjuje vrijednost imovine na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, iz Porezne uprave i sl.).

Vrijednost imovine utvrđena internom procjenom relevantna je isključivo u svrhu iskazivanja u analitičkoj evidenciji i registru imovine. Dakle, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave (osim u slučajevima kada je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.), pomoću internih povjerenstava za procjenu vrijednosti imovine mogu samostalno, na jeftin i jednostavan način procijeniti sveukupnu imovinu, bez angažiranja ovlaštenog procjenitelja. U tu svrhu je osnovano interno Povjerenstvo za procjenu vrijednosti jedinica imovine Grada Vukovara, koje je započelo s radom u ožujku 2021. godine.

Osim internom procjenom, postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine može se provesti i:

- po ovlaštenom procjenitelju – obvezno se provodi u svim slučajevima kada Grad Vukovar namjerava raspolagati određenom nekretninom, a procjena vrijednosti nekretnina vrši se sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.
- u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (1 kn) - za svaku pojedinu jedinicu imovine čiju vrijednost nije moguće procjenjivati zbog njezinih specifičnih obilježja (specifične vrste imovine koje pripadaju u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i slično).

U gore navedenoj Uputi definirano je nekoliko pristupa u vrednovanju imovine:

- vrednovanje na temelju procijenjene vrijednosti imovine (troškovna metoda, odnosno trošak zamjene)
- vrednovanje na osnovi očekivanih prihoda od uporabe (prihodovna metoda)
- tržišno vrednovanje prema pojavnim obilježjima sličnoj imovini (usporedna odnosno poredbena metoda) i
- evidentiranje po jednoj novčanoj jedinici.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnina iznimno je važno kod menadžerskog pristupa upravljanja i raspolaganja nekretninama, a posebno za nekretnine iz C klasifikacijske skupine, koje su namijenjene upravo za ostvarivanje prihoda. Bez utvrđivanja realne (tržišne) vrijednosti nekretnina nemoguće je ocijeniti njezine financijske učinke i izraditi financijsku analizu te ocjenu uspješnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.2. – Utvrđivanje vrijednosti nekretnina su:

- procjena vrijednosti svih nekretnina
- analiza i eventualno revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine
- evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji Registar nekretnina
- planiranje dinamike procjene vrijednosti nekretnina kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti svih nekretnina.

7.3. Strateški cilj 3:

Uređenje normativnog okvira i učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta

Kao što je već ranije navedeno, usklađenost općih akata koje donosi Grad Vukovar s višim propisima koji uređuju određena pravna područja može se smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom u najširem smislu, stoga je posebnu pažnju potrebno obratiti na uređenje normativnog okvira i osigurati zakonito postupanje pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Također, potrebno je posebnu pažnju posvetiti rješavanju imovinskopravnih predmeta na što učinkovitiji način.

U okviru strateškog cilja 3 – Uređenje normativnog okvira i učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta, određeni su ovi posebni ciljevi:

- uređenje normativnog okvira
- učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta.

7.3.1. Posebni cilj 3.1:

Uređenje normativnog okvira

Normativni okvir koji čine zakonski i podzakonski akti različitih donositelja kojim se uređuje područje upravljanja i raspolaganja nekretninama taksativno je i opisno obrađen ranije u ovoj Strategiji.

Iz popisa navedenih propisa i navoda službenih glasila u kojima su objavljeni, evidentno je da je normativni okvir podložan učestalim promjenama što neosporno otežava njihovo sustavno praćenje i primjenu.

Mjere koje je potrebno poduzeti za ostvarenje ovog posebnog cilja odnose se na opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Vukovara kao jedinice lokalne samouprave.

Za osiguranje učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama potrebno je propisati i uspostaviti procedure i protokole rada primjenjive na sva upravna tijela i nadležne službenike koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama, pri čemu je potrebno voditi računa da se izrade jednostavni, razumljivi i operativno provedivi protokoli i procedure, čijoj izradi prethodi dubinska analiza svih poteškoća i zapreka u tim procesima.

Osobitu pažnju potrebno je usmjeriti na radne zadatke i aktivnosti koje su stavljene u nadležnost određenih upravnih tijela koja nisu u mogućnosti samostalno izvršiti poslove iz svoje nadležnosti zato što nemaju pristup podacima kojima raspolažu druga upravna tijela, odnosno iz razloga jer su druga upravna tijela propustila izvršiti određene radnje i aktivnosti.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.1. Uređenje normativnog okvira su:

- određivanje radnih zadataka i aktivnosti koje određeno upravno tijelo ne može samostalno izvršiti u skladu s postojećom organizacijskom strukturom Grada
- omogućavanje uvida u baze podataka koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje nekretnina i poslovnih aktivnosti u vezi upravljanja i raspolaganja nekretninama od strane svih relevantnih sudionika procesa
- uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije putem redovitih koordinacija nadležnih upravnih tijela prema pojedinim stručnim upravnim područjima, osobito između tijela nadležnih za imovinskopravne poslove te poslove komunalnog gospodarstva

- primjena nomotehničkih pravila koje je donio Sabor Republike Hrvatske
- definiranje i primjena istovjetne terminologije utvrđene u ovoj Strategiji u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama u skladu s općim propisima kojima se uređuje područje lokalne i područne (regionalne) samouprave
- utvrđivanje nadležnosti za postupanje u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama i svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug ustrojstvenih jedinica Grada Vukovara
- propisivanje i uspostavljanje procedura i protokola rada primjenjivih na sva upravna tijela i nadležne službenike koji obavljaju poslove upravljanja i raspolaganja nekretninama.

7.3.2. Posebni cilj 3.2:

Učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta

Rješavanje imovinskopravnih predmeta odnosi se na uređenje imovinskopravnih odnosa na nekretninama, odnosno uređenje imovinskopravnog statusa nekretnina te na evidentiranje pravnog i činjeničnog stanja gradskih nekretnina u javnim upisnicima.

Uređenje imovinskopravnih odnosa je iznimno značajno za ostvarivanje maksimalnog financijskog i društvenog potencijala nekretnina, u rasponu od postizanja najvećih mogućih prihoda od nekretnina do podizanja kvalitete života građana i posjetitelja u gradu Vukovaru, a uređeno imovinskopravno stanje nekretnina predstavlja i preduvjet za iskorištavanje potencijalno bespovratnih sredstava iz europskih fondova.

Neuređeni vlasničkopravni odnosi i izostanak evidentiranja pravnog i činjeničnog stanja gradskih nekretnina u javnim upisnicima predstavljaju izrazito složene probleme za čije rješavanje je nužno organizirano i međusobno uvjetovano provođenje niza radnih aktivnosti i postupaka u okviru različitih ustrojstvenih jedinica:

Kao poseban problem javlja se okolnost da uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom doseg i ne ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih gradskih tijela, već ovisi o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka te o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u predmetima koji se odnose na imovinskopravne poslove.

Za rješavanje neriješenih imovinskopravnih statusa nekretnina potrebno je organizirati standardizirano i sustavno postupanje, grupiranje predmeta po istovrsnim obilježjima, po vrsti postupka, upravnom području i portfelju, odnosno potrebno je razraditi i primijeniti procese rješavanja imovinskopravnih predmeta na jedinstven način.

Sustavno evidentiranje stvarnopravnog stanja i poslovnih događaja vezanih uz upravljanje i raspolaganje gradskim nekretninama svakako predstavlja nužan preduvjet uspostavi zakonitog i učinkovitog pristupa upravljanju i raspolaganju gradskim nekretninama.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.2. Učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta su:

- analiza stanja i definiranje prioriternih portfelja nekretnina za cjelovito uređivanje imovinskopravnih odnosa
- grupiranje imovinskopravnih predmeta prema vrsti postupka, (u)pravnom području i portfelju nekretnina

- definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj nekretnina i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području
- uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s nadležnim upravnim tijelima prema pojedinim stručnim upravnim područjima
- predstavljanje, usvajanje i provedba mjera utvrđenih u ovoj Strategiji u odnosu na uređivanje imovinskopravnih poslova.

7.4. Strateški cilj 4:

Unapređenje organizacije i suradnje upravnih tijela

Ovaj strateški cilj zbog svoje prirode je ključan element ostvarivanja svih strateških ciljeva, stoga mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju kako bi se održao strateški koncept usmjeren na učinkovito i informirano upravljanje i raspolaganje gradskim nekretninama koje zahtijeva visoku razinu financijskih i administrativnih kapaciteta Grada Vukovara, ali i osviještenost o važnosti postizanja takvog cilja.

U okviru strateškog cilja 4 – Unapređenje organizacije i suradnje upravnih tijela određeni su ovi posebni ciljevi:

- unapređenje suradnje upravnih tijela
- organizacija vođenja kapitalnih projekata.

7.4.1. Posebni cilj 4.1:

Unapređenje suradnje upravnih tijela

Za obavljanje poslova upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama potreban je koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela.

Za suradnju upravnih tijela je ključno donošenje odluka i drugih akata kojima se utječe na organizacijsku i ustrojstvenu prilagodbu gradske upravne strukture na način da je sposobna pravodobno, učinkovito i usklađeno obavljati sve brojnije i sve složenije poslove u svojoj nadležnosti.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 4.1 - Unapređenje suradnje upravnih tijela su:

- utvrđivanje nadležnosti za postupanje u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje nekretninama i svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug ustrojstvenih jedinica Grada Vukovara
- uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije nadležnih upravnih tijela prema pojedinim stručnim upravnim područjima,
- propisivanje i uspostavljanje procedura i protokola rada s definiranim načinom suradnje nadležnih upravnih tijela
- edukacija službenika u čijoj nadležnosti su poslovi upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama.

7.4.2. Posebni cilj 4.2:

Organizacija vođenja kapitalnih projekata

Za osiguranje kvalitetnog života unutar jedne zajednice potrebno je osigurati ispunjavanje različitih zajedničkih (javnih) potreba kao što su obrazovanje, zdravstvo, školski i predškolski odgoj, sport i rekreacija i drugo.

Javna politika usmjereno djeluje na ciljeve kojima se zadovoljavaju javne potrebe građana realizacijom kapitalnih projekata.

Gradska uprava organizacijski je ustrojena po pojedinim upravnim tijelima radi obavljanja poslova iz svoje nadležnosti, ali zbog svoje prirode realizacija kapitalnih projekata zahtijeva organizaciju koja nadilazi upravnu organizacijsku strukturu pojedinih upravnih tijela.

Kako bi se kapitalni projekt realizirao potrebno je planirati i izvršiti niz poslova i aktivnosti, a za to je potrebno uspostaviti projektni pristup i odrediti tijelo koje će koordinirati cjelokupnim procesom planiranja i konačnom realizacijom kapitalnog projekta.

Za organizaciju vođenja kapitalnog projekta važno je poznavati faze vođenja kapitalnog projekta, a to su:

- analiza javnih potreba unutar zajednice
- donošenje političke odluke o pokretanju pojedinog kapitalnog projekta
- analiza može li se za realizaciju kapitalnog projekta iskoristiti postojeća imovina koju treba prenamijeniti i eventualno prilagoditi novim potrebama
- planiranje sredstava u Proračunu za realizaciju projekta
- izbor lokacije na kojoj će se realizirati projekt u skladu s važećim prostornim planom ili prilagodba projektne ideje prostornoplanskim uvjetima na izabranoj lokaciji
- provođenje javne nabave radi izbora projektanta
- projektiranje zahvata
- ishodenje dozvola za gradnju
- javna nabava za izbor izvođača građevinskih radova
- građenje objekta
- uporabna dozvola
- opremanje objekta
- zapisnik o primopredaji objekta korisniku
- okončani zapisnik i unos u evidenciju nekretnina.

Kod realizacije kapitalnog projekta problemi mogu nastati ukoliko se ne organizira i koordinira cjelokupni postupak pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 4.2 – Organizacija vođenja kapitalnih projekata su:

- analiza stanja postojećih nekretnina i načina njihovog sadašnjeg korištenja te razmatranje mogućnosti korištenja za nove potrebe
- uspostava koordinacije pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra
- analiza mogućnosti financiranja iz EU fondova
- osigurati zaduženim djelatnicima dodatnu edukaciju o vođenju projekata.

8. ZAVRŠNI DIO

Za usvajanje i primjenu utvrđenih strateških ciljeva i mjera od presudne važnosti je pristup i potpora čelnika Grada Vukovara, pri čemu je svakako nužno uzeti u obzir opasnosti i rizike koji objektivno postoje i mogu ugroziti provođenje Strategije.

8.1. Rizici kod usvajanja i primjene Strategije

Rizik je mogućnost nastanka neželjenih događaja koji mogu nepovoljno utjecati na ostvarenje strateških ciljeva, odnosno rizici su oni događaji koje Grad Vukovar želi izbjeći zato što njihove posljedice mogu ugroziti ostvarivanje strateških i operativnih ciljeva, mjera i aktivnosti.

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

Strateški rizici su neželjeni događaji koji mogu nepovoljno utjecati na ostvarenje dugoročnih i srednjoročnih ciljeva, strateških prioriteta institucije, nacionalnih i/ili regionalnih/lokalnih prioriteta te prioriteta određenih javnih funkcija ili resora. Strateški rizici usmjereni su na šire interesne skupine, građane, krajnje korisnike usluga i slično.

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

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

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

Strateškim rizicima upravlja gradonačelnik kao odgovorna osoba, a odlučnost gradske uprave da je Strategiju nužno provesti u djelo umanjuje operativni rizik neprovedbe Strategije na nižim razinama (rizik gradskih upravnih tijela, rizik posebnih ciljeva, mjera i aktivnosti, pa sve do razine rizika na razini podataka i informacije).

8.2. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije

Za uspješnu provedbu Strategije nužno je stalno pratiti Strategiju te po potrebi revidirati uvažavajući novonastale okolnosti koje se mogu odnositi na promjenu propisa, novonastala dobra rješenja iz praksi, izražene mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova i slično.

Gradonačelnik će odrediti nositelje izvještajnog dijela poslova i poslova praćenja.

Za uspješnu provedbu Strategije potrebno je pratiti:

- ostvaruje li se opći strateški cilj Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim strateškim ciljevima i analizu primjene mjera za njihovo provođenje
- primjenjuju li se načela Strategije - kao osnovne smjernice učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara
- ostvaruje li se Godišnji plan - analizom provedbe svih aktivnosti koje su određene u Godišnjem planu
- propise kojima je uređeno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu JLP(R)S, kako bi se osiguralo zakonito i pravilno postupanje u poslovima upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara.

8.3. Zaključak

Činjenica je da iz ukupnog normativnog okvira Republike Hrvatske nije moguće izvesti jasnu i univerzalno obuhvatnu definiciju pojma upravljanja i raspolaganja nekretninama koja bi ujedno bila primjenjiva u odnosu na postupanje jedinica lokalne samouprave u tom smislu.

Iz navedene činjenice nedvojbeno proizlazi kako je upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu JLS jedan od najsloženijih i sadržajno najopširnijih radnih procesa u nadležnosti gradova i općina, stoga je potrebno izraditi i donijeti strateški koncipiran dokument koji će predstavljati kvalitetnu normativnu i sadržajnu podlogu za zakonito i koordinirano operativno provođenje svih poslova u okviru upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Iako imovinu jedinice lokalne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja joj pripadaju, poteškoće i dvojbe u vezi upravljanja i raspolaganja imovinom odnose se gotovo isključivo na gradske nekretnine s obzirom njihovu brojnost, različitost, vrijednost i rashode koje stvaraju.

U okviru upravljanja i raspolaganja nekretninama provodi se niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja gradskih nekretnina, ali i evidentiranje svih relevantnih podataka vezanih uz nekretnine, stoga je evidentno da takvi poslovi i procesi zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela.

Opći strateški cilj je ključni cilj ove Strategije, a to je osigurati sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje nekretninama u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Vukovara u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice, sve u svrhu zaštite javnog interesa i interesa Grada Vukovara.

Nužan preduvjet učinkovitim, racionalnom i zakonitom upravljanju i raspolaganju nekretninama predstavlja prije svega sustavno i organizirano evidentiranje svih relevantnih podataka o gradskim nekretninama, stoga je za **strateški cilj 1** postavljena uspostava jedinstvene, cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina.

Kao **strateški cilj 2** postavljeno je menadžersko upravljanje i raspolaganje nekretninama koje podrazumijeva poduzimanje aktivnosti kako bi se povećali prihodi od nekretnina (kroz povećanje prihoda i/li smanjenje rashoda), a utvrđivanje vrijednosti nekretnina je iznimno važno kod menadžerskog pristupa upravljanja i raspolaganja nekretninama, budući da je bez utvrđivanja realne (tržišne) vrijednosti nekretnina nemoguće ocijeniti njihove financijske učinke i izraditi financijsku analizu te ocjenu uspješnosti upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Usklađenost općih akata koje donosi Grad Vukovar s višim propisima koji uređuju određena pravna područja može se smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje imovinom u najširem smislu, stoga je posebnu pažnju potrebno obratiti na uređenje normativnog okvira i osigurati zakonito postupanje pri upravljanju i raspolaganju nekretninama, kao i osigurati učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta. Slijedom navedenoga, kao **strateški cilj 3** je postavljeno uređenje normativnog okvira i učinkovito rješavanje imovinskopravnih predmeta.

Strateški cilj 4 je unapređenje organizacije i suradnje upravnih tijela, koji je zbog svoje prirode ključan element ostvarivanja svih strateških ciljeva, stoga mu je potrebno posvetiti posebnu pažnju kako bi se održao strateški koncept usmjeren na učinkovito i informirano upravljanje i raspolaganje gradskim nekretninama koje zahtijeva visoku razinu financijskih i administrativnih kapaciteta Grada Vukovara, ali i osviještenost o važnosti postizanja takvog cilja.

Važno je naglasiti da ovi strateški ciljevi, čije ostvarenje dovodi do ostvarenja općeg strateškog cilja, ne mogu biti ostvareni bez aktivnog sudjelovanja i nedvojbene podrške donositelja odluka.

Ova Strategija je prije svega dokument dominantno apstraktne naravi kojim se uređuju srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja nekretninama, stoga ju je nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve koje je potrebno utvrditi u godišnjem planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara. Slijedom navedenoga, važno je da svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i financijskih kapaciteta Grada Vukovara nužnih za njihovo ostvarenje.

REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VUKOVAR
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 011-01/21-01/8

URBROJ: 2196/01-01-21-5

Vukovar, _____ 2021. godine

Predsjednik Gradskog vijeća
Željko Sabo, teolog



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



GRAD VUKOVAR

Upravni odjel za
prostorno uređenje i imovinu

KLASA: 011-01/21-01/8

URBROJ: 2196/01-2-21-3

Vukovar, 12. kolovoza 2021. godine

Gradonačelnik

- ovdje -

PREDMET: Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara za razdoblje od 2021-2025. godine
- prijedlog, dostavlja se

Poštovani,

upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave jedan je od najstroženijih i sadržajno najopširnijih radnih procesa u nadležnosti gradova i općina, stoga je potrebno izraditi i donijeti strateški koncipiran dokument koji će predstavljati kvalitetnu normativnu i sadržajnu podlogu za zakonito i koordinirano operativno provođenje svih poslova u okviru upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara za razdoblje 2021 – 2025. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument kojim se želi ostvariti opći strateški cilj ove Strategije, a to je sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Vukovara u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice, sve u svrhu zaštite javnog interesa i interesa Grada Vukovara.

Ovom Strategijom razvija se učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju i raspolaganju nekretninama koji predstavlja kvalitetnu podlogu za donošenje informiranih političkih odluka, a osobito je važno implementirati strateški pristup i definirati procese koji prethode stvaranju uporabljive i strukturirane evidencije nekretnina te potom i sustavno evidentirati sve poslovne aktivnosti i relevantne podatke vezane uz nekretnine.

Strategiju je potrebno implementirati u poslovanje svih nadležnih upravnih tijela i pravnih osoba kojima je Grad Vukovar osnivač, s ciljem postizanja zadovoljenja svih javnih potreba u nadležnosti Grada, ali i postizanja racionalizacije u poslovanju u smislu prodaje suvišnih i neuporabljivih nekretnina i maksimalnog iskorištavanja nekretnina u financijskom smislu.

Jedan od ključnih elemenata učinkovitog upravljanja i raspolaganja nekretninama je postavljanje provedivih ciljeva koji se mogu ostvariti konkretnim aktivnostima i koji su postavljeni uvažavajući financijske mogućnosti i organizacijski ustroj Grada Vukovara. Postavljanje ostvarivih ciljeva izuzetno je važno za stvaranje održivog strateškog koncepta usmjerenog na učinkovito i informirano upravljanje i raspolaganje gradskom imovinom.

Ova Strategija je prije svega dokument dominantno apstraktne naravi kojim se uređuju srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja nekretninama, stoga ju je nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve koje je potrebno utvrditi u godišnjem planu upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara. Svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i financijskih kapaciteta Grada Vukovara nužnih za njihovo ostvarenje.

Slijedom navedenoga, predlaže se Gradonačelniku da donese Zaključak o utvrđivanju prijedloga Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara za razdoblje od 2021-2025. godine i prosljedi ga Gradskom vijeću Grada Vukovara na razmatranje i donošenje.

S poštovanjem,

Gradonačelnica
Marina Stajčić, mag. iur.



REPUBLICA HRVATSKA
GRAD VUKOVAR
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA
ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRAĐEVINARSTVO

Prilog:

- nacrt Zaključka
- prijedlog Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vukovara za razdoblje od 2021-2025. godine