



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
G R A D G L I N A
GRADONAČELNIK

KLASA: 810-01/20-01/01
URBROJ: 2176/20-04-20-1
Glina, 18. veljače 2020. godine

GRAD GLINA
Gradsko vijeće
n/r predsjedniku
Gradskog vijeća
Željko Šešerin, struč. spec. crim.

PREDMET: Prijedlog Odluke o usvajanju
Strategije upravljanja imovinom Grada Gline
- dostavlja se

Poštovani,

na temelju članka 60. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Gline ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije broj 22/09. i „Službeni vjesnik“ broj 44A/18., 76/18 – pročišćeni tekst, 21/19 i 33/19, dalje: Poslovnik) podnosim Gradskom vijeću Grada Gline na razmatranje i usvajanje **Prijedlog Odluke o usvajanju Strategije upravljanja imovinom Grada Gline.**

Ovlast predstavničkog tijela za donošenje Odluke o usvajanju Strategije upravljanja imovinom Grada Gline sadržana je u članku 35. 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 i 98/19) i članku 30. stavak 1. podstavak 20. Statuta Grada Gline ("Službeni vjesnik" broj 16/13, 22/14, 8/18, 10/18 i 76/18.-pročišćeni tekst).

Uvodno usmeno obrazloženje na sjednici Gradskog vijeća iznijet će ovlašteni predstavnik izrađivača Strategije tvrtke Libusoft Cicom d.o.o..

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Stjepan Kostanjević

Dostaviti:

- Naslov
- Predmet
- Arhiv

O b r a z l o ž e n j e

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u članku 35. i 67. 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 i 98/19) i članka 30. Statuta Grada Gline („Službeni vjesnik“ broj 16/13., 22/14., 8/18., 10/18. i 76/18.-pročišćeni tekst).

II. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ODLUKA DONOSI I PITANJA KOJA SE ODREĐUJU OVOM ODLUKOM

Prema odredbama članka 35. i 67. 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 i 98/19) jedinica lokalne samouprave mora upravljati, koristiti i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara.

Strategijom su definirani misija, osnovna načela Strategije te upravljanje cjelinama (portfeljima) iz kojih proizlaze strateške mjere upravljanja te aktivnosti određenih nositelja upravljanja imovinom.

FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVE ODLUKE

Potrebna sredstva za provedbu ove Odluke osigurati će se u Proračunu Grada Gline.



**REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD GLINA
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: _____
URBROJ: _____
Glina, _____ 2020 godina

Na temelju članka 35. i 67. 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 i 98/19) i članka 30. Statuta Grada Gline (»Službeni vjesnik« broj 16/13., 22/14., 8/18., 10/18. i 76/18.-pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Gline na svojoj _____ sjednici održanoj _____ 2020. godine donijelo je

**ODLUKU
o usvajanju Strategije upravljanja imovinom Grada Gline**

Članak 1.

Ovom Odlukom usvaja se Strategija upravljanja imovinom Grada Gline (dalje u tekstu: Strategija).

Članak 2.

Strategija čini sastavni dio ove Odluke i biti će objavljena u Službenom vjesniku i na službenim stranicama Grada Gline.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenom vjesniku».

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA

Željko Šešerin, struč.spec.crim.



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD GLINA

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSKE DJELATNOSTI,
PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I GRADSKU IMOVINU
KLSA: 940-01/19-01/17
URBROJ: 2176/20-04-20-22
Glina, 18. 02. 2020.

IZVJEŠĆE

O SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU U POSTUPKU
DONOŠENJA STRATEGIJE UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA GLINE

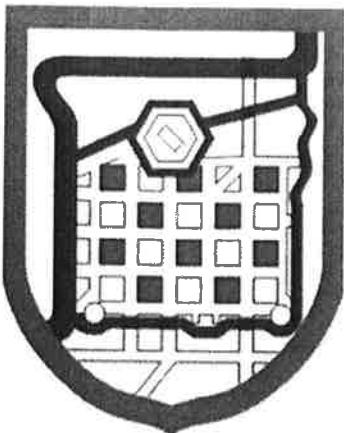
Pregled zaprimljenih primjedbi/prijedloga

Koji su predstavnici javnosti dostavili svoje prijedloge, primjedbe ili mišljenja?	Nitko
Naslov dokumenta o kojem je provedeno savjetovanje sa zainteresiranom javnošću	Strategija upravljanja imovinom Grada Gline
Tijelo koje provodi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću	Grad Glina Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, prostorno uređenje, gradnju i gradsku imovinu
Svrha savjetovanja sa zainteresiranom javnošću	Svrha savjetovanje sa zainteresiranom javnošću je pribavljanje mišljenja, prijedloga i primjedbi zainteresirane javnosti u postupku donošenja Strategije upravljanja imovinom Grada Gline
Trajanje savjetovanja sa zainteresiranom javnošću	Od 17.01. 2020. godine do 17. 02. 2020. godine
Vrsta dokumenta	Izvješće
Način savjetovanja sa zainteresiranom javnošću	Mrežna stranica Grada Gline www.grad-glina.hr
Informacija o savjetovanje sa zainteresiranom javnošću	Mrežna stranica Grada Gline www.grad-glina.hr
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtta	Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, prostorno uređenje, gradnju i gradsku imovinu

Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću objavljeno je na mrežnoj stranici Grada Gline www.grad-glina.hr.



Prijedlog



Republika Hrvatska
Sisačko-moslavačka županija
Grad Gline

STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM GRADA GLINE

Gline, studeni 2019. godine

Sadržaj

Sadržaj	2
M i s i j a	3
1. Popis osnovnih pojmova	4
2. U v o d	6
2.1. Uvodno o upravljanju imovinom	6
2.2. Kratka povijest Grada Gline.....	6
2.3. Uvod u Strategiju upravljanja imovinom Grada Gline	7
3. Namjena Strategije upravljanja imovinom	13
4. Imovina Grada Gline.....	15
4.1. Portfelji nepokretnе imovine	15
4.2. Klasifikacija imovine	18
5. Osnovna načela Strategije upravljanja imovinom	20
5.1. Financijska načela prema klasifikacijskim skupinama	20
5.2. Načela utroška prihoda imovine	21
5.3. Načela budućih odnosa s gradskim trgovačkim društvima i ustanovama	22
6. Upravljanje portfeljima	23
6.1. Stanovi (kuće)	23
6.2. Poslovni prostori	24
6.3. Zemljišta	25
6.4. Sportski i odgojno - obrazovni objekti.....	26
6.5. Kulturni i društveni objekti i spomenici	27
6.6. Komunalna infrastruktura	29
6.6.1. Javne prometne površine	29
6.6.2. Javne površine.....	30
6.6.3. Ostala komunalna infrastruktura	31
7. Organizacijska pitanja.....	33
8. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije upravljanja imovinom	36
9. Operativni plan provedbe strateških mjera	37
Popis sudionika u procesu izrade Strategije upravljanja imovinom	38
Korištena literatura i izvori.....	39
Normativni okvir	40

M i s i j a

Misija Strategije upravljanja imovinom Grada Gline je sustavno i planirano upravljati raznolikim pojavnim oblicima imovine, optimalno koristiti imovinu potrebnu za obavljanje temeljnih zadaća Grada Gline i maksimalizirati koristi od viška imovine, služiti se imovinom za ostvarivanje gospodarskih i socijalnih ciljeva Grada Gline, vodeći računa o zadovoljavanju socijalnih i kulturnih potreba građana danas i u budućnosti.

1. Popis osnovnih pojmoveva

Direktne i indirektne subvencije

Direktne subvencije su donacije gotovine primatelju za razliku od indirektnih subvencija koje se daju (i prepoznaju) u obliku smanjenog najma ili pak bez najma/zakupa, upotrebe prostora na lokaciji bolje kvalitete od one kakva je primatelju potrebna, ili druge negotovinske koristi.

Kapitalna ulaganja

Dodaci jedinici nekretnine koji dodaju vrijednost kroz proširenje njezina gospodarskog života, povećanje potencijalnog prihoda od najma, smanjenje operativnih troškova, ili poboljšanje udobnosti za korisnike. Primjeri uključuju izmjenu krova, instalaciju komponenti koje čuvaju energiju kao što je izolacija ili poboljšana oprema za grijanje, te proširenje prostora Grada. Ne uključuju gorivo, popravak krova, ličenje i druge rutinske operacije održavanja popravka.

Klasifikacija imovine

Podjela imovine prema različitim funkcijama lokalne samouprave:

A – obvezna – odgovornost lokalne samoupravne je određena zakonom

B - diskrecijska – dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih, socijalnih, kulturnih ili drugih razloga

C – imovina za ostvarivanje prihoda za koju trebaju vrijediti sva tržišna pravila

Jedinica imovina

Najmanja funkcionalna cjelina neke nekretnine (npr. stan, garaža, poslovni prostor, soba u samačkom hotelu, groblje, parkiralište, javna rasvjeta (jedne ulice – mjernog mjesa), katastarska čestica, nerazvrstana cesta, most, idr.).

Operativni izvještaj

Računovodstveni izvještaj koji prikazuje sve prihode i izdatke povezane s funkcioniranjem jedinice nekretnine i podijeljen je u kategorije transakcija kao što su prihod od najma/zakupa, održavanje, struje i dr. Treba uključivati kategorije potrebne za točno prikazivanje finansijskih rezultata imovine. On prikazuje neto operativni prihod.

Portfelj

Portfelj je skupina istovrsnih jedinica imovine, odnosno istovrsnih pojavnih oblika imovine (npr. portfelj stanova, poslovnih prostora, zemljišta, sportskih objekata, komunalne infrastrukture, itd.). Portfelji mogu sadržavati podgrupe odnosno

podportfelje (npr. kod portfelja *zemljišta* podporfelji mogu biti: građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište itd.).

Upravljanje imovinom

Proces donošenja i provođenja odluka koje se odnose na nabavu, korištenje i raspolaganje nekretnina u vlasništvu i posjedu Grada. Taj proces treba održavati i stvarati vrijednosti kroz najveće moguće povećanje prihoda, kontrolu izdataka, upravljanje rizicima i osiguranje prikladnog fizičkog održavanja imovine.

2. Uvod

2.1. Uvodno o upravljanju imovinom

Grad Gline je vlasnik i/ili raspolaže s imovinom koja predstavlja dobra od velike vrijednosti o kojima treba voditi brigu pažnjom dobrog gospodara, kako bi ista bila na dobrobit njegovih građana kojima i pripada, a kojom oni upravljaju putem svojih predstavnika u Gradskom vijeću i neposrednim izborom gradonačelnika, kao nositelja izvršne vlasti. Iako Grad zapošljava veći broj stručnjaka različitih profila, koji posjeduju određene stručne sposobnosti za obavljanje složenih poslova upravljanja imovinom, ta znanja i sposobnosti, s obzirom na obimnost i složenost ovih poslova, koja naročito uključuju tranzicijska pitanja, neophodna je stalna skupna i posebna izobrazba stručnih kadrova koji sudjeluju u poslovima upravljanja imovinom.

Nakon što su se predstavnici Grada Gline upoznali sa modelom upravljanja imovinom u JLS, organiziranom i provedenom u nizu općina i gradova u RH (Varaždinu, Karlovcu, Osijeku, Opatiji, Krku, ...), Grad Gline se odlučio za metodologiju koju je u RH implementirao The Urban Institute iz USA, u sklopu Projekta Reforme Lokalne samouprave (PRLS). Projekt je od 2002. godine sponzorirao USAID – Američka agencija za međunarodni razvoj, s željom da se taj model provede u što više JLS u RH. U tom cilju educirani su konzultanti među kojima i tim iz tvrtke LIBUSOFT CICOM d.o.o. iz Zagreba, koji je implementirao model upravljanja imovinom u Gradu Glini zajedno s isporukom 2017. godine posebnih aplikacija – programskih rješenja REGISTAR NEKRETNINA i Geografski Informacijski Sustav, kao sveobuhvatne evidencije o svim pojavnim oblicima nekretnina.

2.2. Kratka povijest Grada Gline

Prema povijesnim izvorima, naselje Gline se prvi put spominje 1. lipnja 1284. godine. Nalazi se na desnoj obali istoimene rijeke, na sjecištu putova za Sisak, Karlovac, Pokupsko i Dvor. Povijest današnjeg grada započinje u 18. stoljeću kad se gradila utvrda za obranu od Turaka, a sam grad razvija se kao obrtničko trgovачko i sajmišno mjesto. Godine 1769. izgrađena je drvena kapelica svetog Ivana Nepomuka, koja je 1827. godine izgrađena u istoimenu župnu crkvu koja je po ljepoti i skladu unutrašnjosti spadala među najljepše na prostoru Banovine. Godine 1783. na gradskoj karti bila je ucrtana pravoslavna kapela sv. Đurđa na mjestu

pravoslavnog groblja. Godine 1828. pravoslavni vjernici, novčanom svotom iz carske blagajne izgradili su crkvu na čast Bogorodici.

Od svih pukovnika koji su zapovijedali u Glini, svakako je najpoznatiji Josip Jelačić. Boravio je u Glini od 1841. do početka 1848. godine. U tom razdoblju Gлина je doživjela kulturni i nacionalni procvat. Jelačić je prihvatio ideje hrvatskog narodnog preporoda i zajedno sa Ivanom Trnskim, Petrom Preradovićem i Josipom Runjaninom sudjelovao na buđenju hrvatske nacionalne svijesti, a Glinu smjestio kao jedno od važnih središta u Hrvatskoj. 1846. godine, kadet Josip Runjanin uglazbio je pjesmu Horvatska domovina Antuna Mihanovića, napisanu 1835. godine. Uglazbljena pjesma proglašena je 1891. godine hrvatskom himnom pod imenom „Lijepa naša domovino“. U ožujku 1848. godine, Josip Jelačić je imenovan hrvatskim banom i generalom. Kao ban ujedinio je hrvatsku i postao simbolom obrane hrvatske državnosti. Za zasluge je nagrađen plemstvom i postao barun od Bužima.

Najznačajnija građevina tog doba je Generalija (današnja zgrada Državne geodetske uprave i Porezne uprave), koja je bila sjedištem vrhovnog vojnog zapovjedništva Banske brigade (I. banske pukovnije sa sjedištem u Glini i II. banske pukovnije sa sjedištem u Petrinji). Tijekom idućih godina Gлина se širila i postala prepoznatljiva kao grad s mnoštvo ekonomskih aktivnosti, posebno trgovinom poljoprivrednim proizvodima, obrtništvom, a imala je zavidan kulturni i sportski život.

Krajem 20. stoljeća, od 1991. do 1995. godine Glinu je zadesio Domovinski rat, u kojem je njezin teritorij bio u potpunosti okupiran. U tom vremenu na ovom prostoru zabilježene su mnoge ljudske žrtve, a uništena su ili oštećena mnoga dobra, poput gospodarskih, stambenih, sakralnih i kulturno-povijesnih objekata. 6. kolovoza 1995. godine postrojbe Hrvatske vojske i policije u veličanstvenoj vojno-redarstvenoj operaciji „Oluja“ osloboidle su Glinu, te isti taj datum se obilježava kao Dan grada Gline.¹

2.3. Uvod u Strategiju upravljanja imovinom Grada Gline

Iz odredbi čl. 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19; u dalnjem tekstu: ZLP(R)S) proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. Međutim, takva naizgled jednostavna formulacija ponekad otvara puno više pitanja nego što daje odgovora, a odgovore je potrebno potražiti u odredbama drugih propisa koji izravno ili neizravno uređuju pitanja gradske imovine. Obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju

¹ <https://www.grad-gлина.hr/povijest-gline/#>

toliko značajan udio u portfeljima imovine JLP(R)S, fokus šire stručne javnosti i nadležnih tijela na upravljanje i raspolaganje nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada Gline čini se itekako opravdanim.

Upravljanje gradskom imovinom možemo definirati kao sintagmu koja objedinjuje niz različitih kompleksnih i multidisciplinarnih aktivnosti u okviru poslovanja jedinice lokalne samouprave, a u prilog takvoj konstataciji svakako ide ocjena Državnog ureda za reviziju (nastavno: DUR) prema kojem svega 32 od ukupno 576 jedinica lokalne i područne samouprave na području Republike Hrvatske učinkovito upravlja i raspolaže nekretninama u svom vlasništvu. Takva prilično općenita i neodređena ocjena stanja proizlazi iz Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Državnog ureda za reviziju objavljenog u ožujku 2016. godine. Budući da je citirano izvješće produkt sažimanja svih pojedinačnih revizijskih izvješća za razdoblje od 2012. do početka 2015. godine, određene formulacije o utvrđenim slabostima u upravljanju imovinom imaju uglavnom univerzalan karakter. Tako se, između ostalog, navodi kako lokalne jedinice ne raspolažu podacima o stvarnom stanju imovine kojom upravljaju i raspolažu, zatim kako nisu ustrojile i ne vode registre imovine, kako nisu utvrđile namjenu nekretnina s kojima upravljaju te kako u poslovnim knjigama nisu evidentirane sve poslovne promjene u vezi s nekretninama. Međutim, da bismo pristupili otklanjanju naprijed navedenih, a nažalost i brojnih drugih utvrđenih slabosti i nepravilnosti, osobito se valja osvrnuti na utvrđenje DUR-a prema kojem lokalne jedinice nisu donijele strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama.

U prilog spomenutoj kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom ističemo činjenicu kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u finansijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu (NN 124/14, 115/15, 87/16 i 3/18) i Pravilnika o finansijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Narodne novine 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17 i 112/18). Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje, svakako su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. Nadalje, kako bismo mogli postići zakonitu funkcionalnu distinkciju pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe niza različitih propisa u rasponu od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja gradova i općina, odnosno područje proračuna ili prostornog uređenja.

Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmove te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje raspolaganja i upravljanja imovinom JLP(R)S potrebno podvesti pod

izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova, o čemu će biti riječi u nastavku.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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; u dalnjem tekstu: ZV) jest mjesto u zakonu odlučno za rješavanje nekog pitanja u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe članka 391. istog zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu JLP(R)S mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu JLP(R)S stječu Republika Hrvatska i druge JLP(R)S, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. U istom smislu valja spomenuti i odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) koji propisuje uvjete pod kojima su JLP(R)S dužne na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja.

Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, mišljenja smo kako je osobito važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. ZV-a, a ona se odnosi na ništetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama čl. 323. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15; u dalnjem 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 ugavaratelja koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora. Držimo nužnim istaknuti kako mnogi ništetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje ništetnosti se ne gasi.

Kao svojevrsnu novinu u kontekstu upravljanja imovinom u poslovanju gradova i općina od kolovoza 2018. godine donosi i Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18 i 110/18; dalje: ZKG), i to u pogledu definiranja te pravnog statusa komunalne infrastrukture. Komunalnu infrastrukturu, u skladu s člankom 59. ZKG-a, detaljnije opisanu u čl. 60. istog zakona, 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.

Dodatno valja naglasiti kako, pored navedenih građevina i uređaja, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti.

Nadalje, a u istom smislu, valja naglasiti kako se stupanjem na snagu Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/18; dalje u tekstu: ZUDI) uvode određene novosti u relativno statičnom normativnom okviru koji uređuje predmetno područje, slijedom čega posebno ukazujemo na odredbe članka 70. istog Zakona. Tako će se u skladu s odredbama citiranog članka u vlasništvo jedinica lokalne i područne samouprave upisati sve nekretnine koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Republike Hrvatske i koje su se na dan 1. siječnja 2017. koristile kao škole, domovi zdravlja, bolnice i druge ustanove kojima su osnivači jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i groblja, mrtvačnice, spomenici, parkovi, trgovi, dječja igrališta, sportsko-rekreacijski objekti, sportska igrališta, društveni domovi, vatrogasni domovi, spomen-domovi, tržnice te javne stube.

Također, na temelju članka 18. stavka 1. ZUDI-a Hrvatski sabor na sjednici 2. listopada 2019. donio je Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. u kojoj se, između ostalog navodi:

Državni ured za reviziju je kao preporuku za upravljanje i raspolažanje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave naglasio kako je nužno ustrojiti i voditi registar imovine na način i s podacima propisanim za registar državne imovine kako bi se osigurali podaci o cijelokupnoj imovini s kojom lokalne jedinice raspolažu te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolažanje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata.

Takva formulacija, iako možda na prvi pogled upitne kognitnosti, osnažena je donošenjem Zakona o Središnjem registru državne imovine (NN 112/18) prema kojem se daje šire pojmovno određenje pojmu državne imovine, koja, pored ostalog, obuhvaća i imovinu jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave. U osnovnom, jedinice lokalne samouprave obvezne su dostaviti podatke u Središnji registar koje vodi središnje tijelo državne uprave nadležno za razvoj digitalnog društva, a sve s ciljem potpunog i učinkovitog evidentiranja pojavnih oblika državne imovine te učinkovitijeg upravljanja istom.

Uvažimo li uz prethodno navedeno i naprijed citirane ocjene DUR-a prema kojem lokalne jedinice nisu donijele strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama, takve formulacije možemo shvatiti kao izrazito indikativne u kontekstu sve užeg fokusa nadležnih tijela na problematiku upravljanja imovine u vlasništvu JLP(R)S. Međutim, iako se uz strateško planiranje vežu prilično apstraktni i univerzalni pojmovi koji se odnose na stavljanje nekretnina u vlasništvu Grada kao važnog resursa gospodarskog razvoja u širu društvenu i gospodarsku funkciju, držimo kako bi pogrešno bilo donositi strateške planove upravljanja imovinom samo u svrhu formalnog zadovoljenja nametnutih obveza. Stoga bi u razdoblju prije, a osobito prilikom izrade strateških planova, valjalo uzeti u obzir velik broj čimbenika koji mogu biti od utjecaja na upravljanje imovinom. Veličina jedinica lokalne samouprave, njihov geografski položaj, eventualna prometna ili strateška važnost, gospodarska razvijenost, turistički potencijali te finansijski i kadrovski kapaciteti samo su neki od tih čimbenika koji u velikoj mjeri mogu biti od utjecaja pri planiranju upravljanja i raspolaganja imovinom. Plastičnije rečeno, nije moguće na isti način planirati iskorištavanje potencijala nekretnina u razvijenim turističkim središtima u odnosu na manje gradove i općine kontinentalne Hrvatske.

Budući da se može zaključiti kako se izrada Strategije upravljanja imovinom odnosi uglavnom na postojeće nekretnine kojima Grad upravlja, u nastavku ćemo predstaviti neke temeljne propise koji uređuju područje raspolaganja nekretninama u najširem smislu. Opći propis obveznog prava, obzirom da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se uređuje područje obveznih odnosa, dok se u posebnom dijelu uređuju ugovorni odnosi, jest naprijed navedeni ZOO. U kontekstu ovog dokumenta ističemo i posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15) i Zakon o najmu stanova (NN 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18).

Normativni okvir svakako čine i opći akti Grada Gline kojima se na temelju izričitih zakonskih ovlasti, između ostalog, utvrđuju daljnje ovlasti i nadležnosti gradskih tijela glede raspolaganja i upravljanja imovinom. Tek po razvijanju svijesti o složenosti normativnog okvira, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaže imovinom JLP(R)S.

Grad Gline je ustrojio Registar nekretnina za kojega postoji obveza kontinuiranog ažuriranja s obzirom na promjenjivost podataka o vlasništvu, posjedu, korištenju, površini i sl. Važno je napomenuti kako je Registar usklađen s podacima u gruntovnici i katastru s tim da je za pojedine nekretnine potrebno izvršiti terenski

uvid kako bi se nadopunili dodatni podaci u pogledu aktualnog stanja nekretnine i/ili površine pojedinih objekata na nekretnini.

U kontekstu izrade Strategije upravljanja gradskom imovinom držimo izrazito korisnim napomenuti kako je poželjno voditi računa i o nekretninama koje koriste javne ustanove kojima je Grad Glna osnivač, jer se, troškovi održavanja i poboljšavanja istih vrlo često podmiruju upravo na teret gradskog proračuna. Nažalost, pored obavljanja poslova iz svoje zakonske nadležnosti, odnosno aktiviranja nekretnina u smislu stjecanja prihoda i njihove gospodarske iskoristivosti, ponekad se nekretnine mogu naći u ulozi sredstva osiguranja različitih tražbina na način da se na njima osnuje prisilno ili dobrovoljno založno pravo, a koje okolnosti je potrebno evidentirati i pratiti obzirom da mogu biti od značajnog utjecaja na raspolaganje i upravljanje nekretninama u najširem smislu.

Uvažavajući naprijed navedeno, može se zaključiti kako je dovoljan čak i površan pregled problematike upravljanja nekretninama kako bi se utvrdilo da je riječ o izrazito kompleksnom i dinamičnom području koje zahtijeva značajan angažman stručnjaka različitih profila. Takođe mišljenju u prilog ide i okolnost kako upravljanje nekretninama na način da se iste dodjeljuju na korištenje sportskim klubovima, organizacijama civilnog društva ili političkim strankama, pored stručnog i operativnog, može postati osjetljivo pitanje od prvorazrednog političkog značaja sa značajnim i dalekosežnim posljedicama po šиру društvenu zajednicu.

Zaključno u ovom dijelu, a uvažavajući naprijed navedeno te okolnost kako, nažalost, za mnoge jedinice nepokretne imovine na području čitave Republike Hrvatske nisu sređeni imovinskopopravni odnosi, evidentiranje nekretnina i izradu strategije upravljanja možemo promatrati kao važan iskorak sređivanju upravo tih odnosa, koji s druge strane predstavljaju prijeko potreban uvjet u bilo kojem značajnijem infrastrukturnom projektu.

3. Namjena Strategije upravljanja imovinom

Strategija upravljanja imovinom Grada Gline nastala je prvenstveno na preporuku Državnog ureda za reviziju, koji je u svom Planu provedbe preporuka u reviziji učinkovitosti, pod točkom nalaza: Normativno uređenje upravljanja i raspolaganja nekretninama, dao slijedeću preporuku²:

Državni ured za reviziju predlaže donijeti strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom kojom je potrebno odrediti srednjoročne ciljeve i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Gline, godišnji plan upravljanja i raspolaganja imovinom, kojim je potrebno odrediti kratkoročne ciljeve i smjernice upravljanja imovinom i provedbene mjere u svrhu provođenja strategije.

Ovim Strategijom nastojalo se objediniti i pretočiti u načela, mjere i aktivnosti određenih nositelja, različite elemente uspješne prakse upravljanja imovinom u zemljama dugogodišnjeg tržišnog gospodarstva. Ona po pojedinim homogenim cjelinama (portfeljima) Gradske imovine utvrđuje kriterije za uspješno razrješenje konkretnih finansijskih, socijalnih i drugih aspekata upravljanja imovinom.

Naziv Strategija proizlazi iz dva razloga: bavi se najvrednijim i strateški važnim resursom kojim Grad raspolaže, nepokretnom imovinom, i obuhvaća niz značajnih tema, poput principa privatizacije imovine, dugoročnih planova aktivnosti (npr. definiranje smjernica – revidiranje akata – prilagođavanje prakse) i drugih. Sve navedeno izdiže ovaj dokument iznad običnog operativnog plana.

Planom utvrđene strategije moraju se pridržavati sva tijela Grada kada odlučuju o različitim vidovima raspolaganja odnosno upotrebe gradske imovine. Na temelju ove Strategije, uskladit će se akti Grada kojima se regulira gospodarenje gradskom imovinom s načelima, mjerama i smjernicama učinkovitog upravljanja imovinom. Iako dugoročno planiranje ima za svrhu utvrditi ponašanje, organiziranje i djelovanje radi postizanja planom zadanih i realno očekivanih rezultata, realno je očekivati da tijela koja će raditi na provedbi ove Strategije nakon određenog vremena predlože bolja rješenja za pojedine dijelove Strategije.

² Državni ured za reviziju, Izvješće o obavljenoj reviziji, Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave – Grad Gline, siječanj 2016.

Strategijom se predlaže način organiziranja, kadrovskog ekipiranja i tehničkog opremanja tijela uprave koja će direktno raditi na njegovoј provedbi. Sudionici u radu na implementaciji Programa upravljanja gradskom imovinom, smatraju da u ovoj etapi sređivanja gradske imovine (inventure, vlasništvo, tranzicijska pitanja, procjena vrijednosti i sl.), poslove upravljanja imovinom treba objediniti u Radni tim formiran od strane gradonačelnika, koji će djelovati kontinuirano.

U tom radnom timu vodio bi se registar sve imovine Grada sa svim relevantnim podacima o svakoj pojedinoj jedinici imovine, uključujući troškove i prihode koje pridonosi. Samo dobra organiziranost, stručna i informatička opremljenost tijela gradske uprave, uz stalno praćenje i nadzor gradonačelnika i povremeno Gradskog vijeća, garancija je poštivanja i provođenja ove Strategije i time najboljeg iskorištavanja gradske imovine za razvoj Grada.

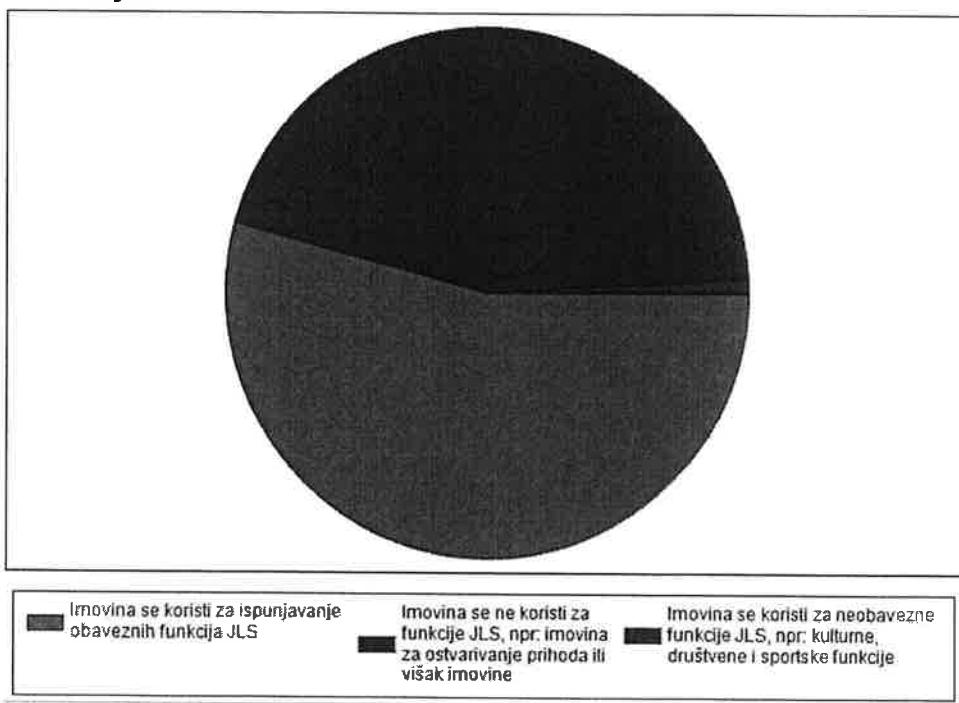
4. Imovina Grada Gline

4.1. Portfelji nepokretne imovine

Grad Gline posjeduje nepokretnu imovinu velike vrijednosti. Vrijednost, brojnost i raznolikost jedinica imovine Grada zahtijevaju stalni rad i stručnost u upravljanju njome, kako bi se što bolje iskoristile za razvoj i boljši Grad i ugodniji i kvalitetniji život građana.

Nepokretnu imovinu Grada³ čine: stanovi (13), poslovni prostori (23), zemljišta (534), zgrade (10), sportski objekti (1), objekti kulture i spomenici kulture (2), javne prometne površine (571), javne površine (14), groblja (19), komunalna infrastruktura (97), trgovačka društva (3) i ustanove (3), što ukupno na dan 13.11.2019. godine čini 1290 jedinica imovine.

Funkcija nekretnine Grada Gline



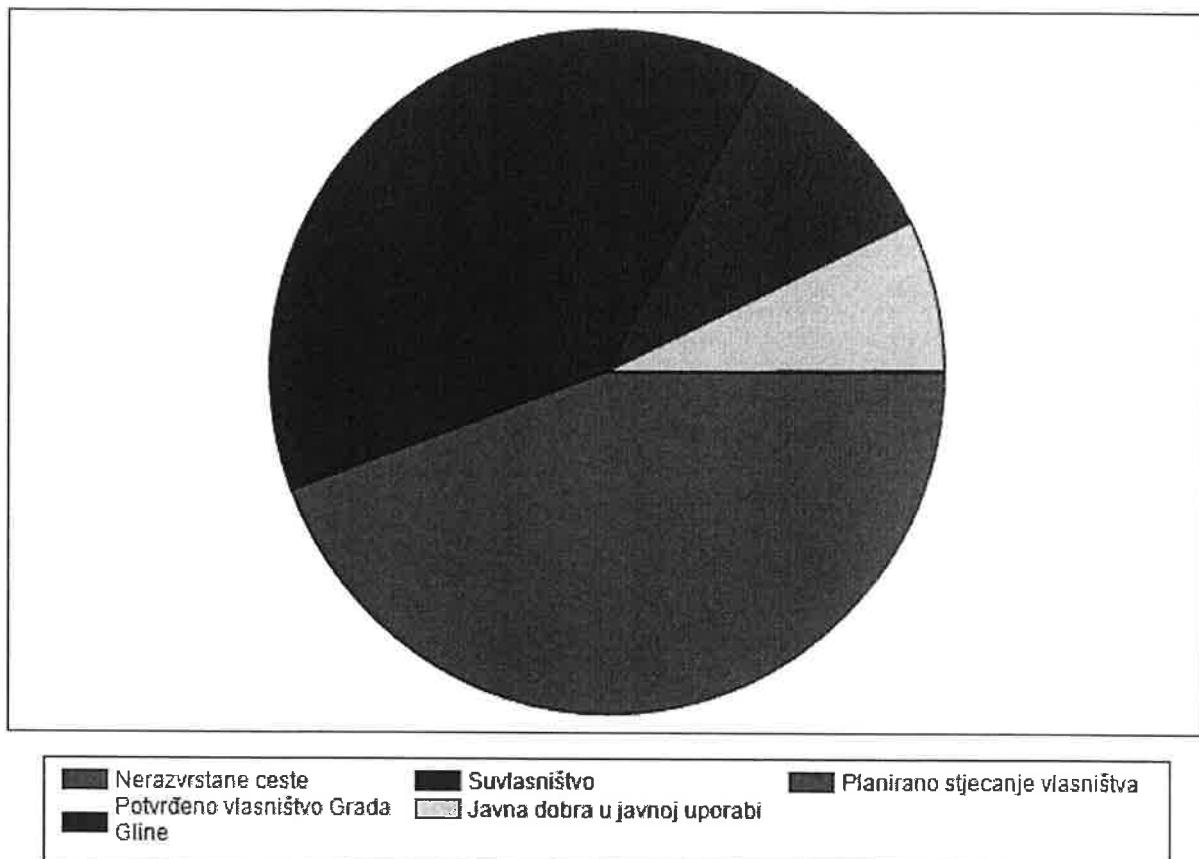
Izvor: Registar nekretnina Grad Gline

Već na početku rada na implementaciji Programa upravljanja imovinom po PRLS metodologiji i implementaciji aplikacije odnosno programskog rješenja

³ Prema PRLS metodologiji i na temelju definiranih portfelja i unesenih podataka u REGISTAR NEKRETNINA podjela je izvršena na ovaj način i sadrži navedene broj jedinica imovine.

REGISTAR NEKRETNINA (rađeno kroz 5 radionica održanih u periodu od travnja 2017. do srpnja 2017. godine), potvrđena je очekivana neusklađenost postojećih i stvarnih podataka o nepokretnoj imovini u vlasništvu, odnosno raspolaganju Grada, što je bio još jedan dobar razlog ulaska Grada u ovaj projekt. Od iznimne važnosti je nastavak rada i ažuriranje podataka u REGISTRU NEKRETNINA jer evidencija o imovini nije statička varijabla, već se ona kroz vrijeme mijenja i potrebno je voditi ažurno i pravodobno kao npr. procese u financijama. Prijedlozi iskazani u ovoj Strategiji uvjetovani su kvalitetom i obuhvatnošću podataka u REGISTRU.

Vlasnička struktura



Izvor: *Registar nekretnina*

Iz dosad prikupljenih podataka dobiva se određena slika o Gradskoj imovini, ali za detaljno sagledavanje i točne podatke o svakoj jedinici imovine, potreban je višegodišnji kontinuirani rad zaduženih zaposlenika tj. nositelja ovih poslova. Kroz rad na ovom projektu prepoznato je dvanaest homogenih vrsta (portfelja) Gradske imovine:

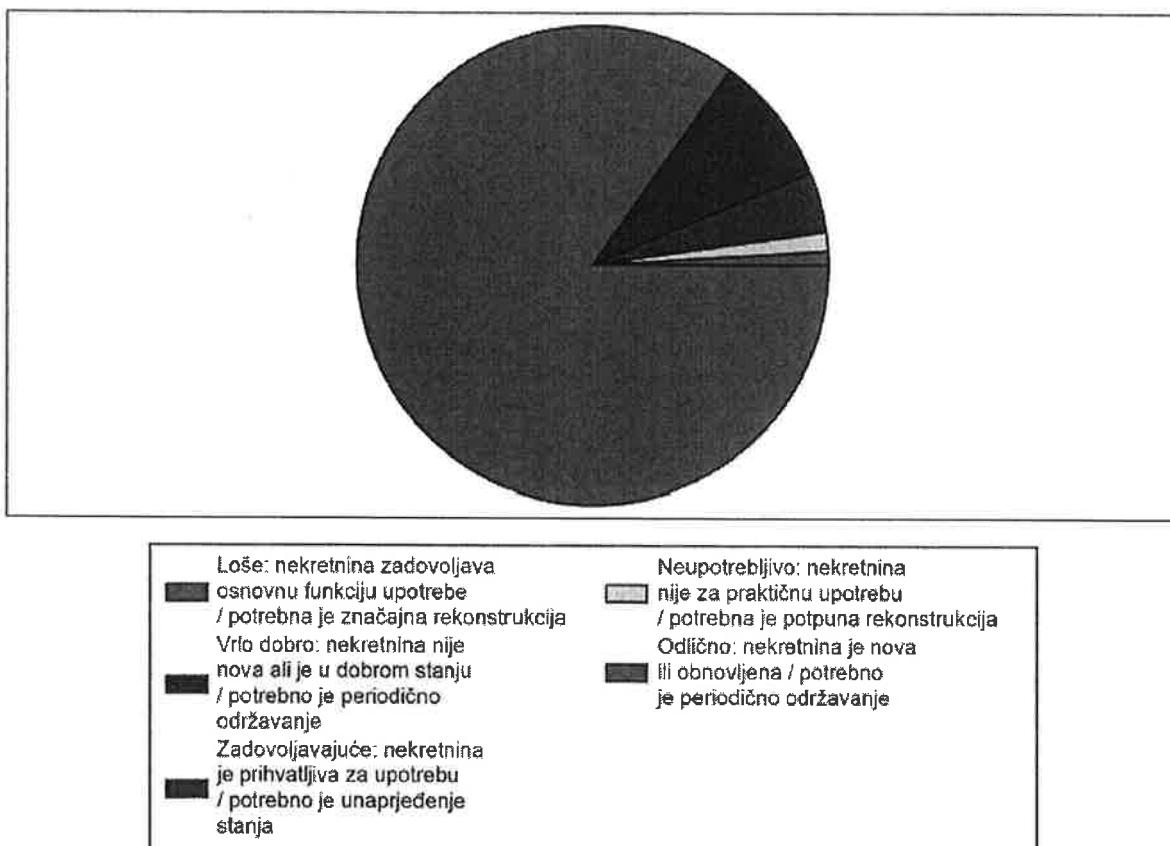
1. Stanovi
2. Poslovni prostori
3. Zemljišta
4. Zgrade

5. Sportski objekti
6. Objekti kulture i spomenici
7. Javne prometne površine
8. Javne površine
9. Groblja
10. Komunalna infrastruktura
11. Koncesije
12. Dječji vrtić

Navedeni portfelji obuhvaćaju 1290 raznih jedinica imovine koje se vode u REGISTRU NEKRETNINA, od kojih se većina vodi i u knjigovodstvenoj evidenciji dugotrajne imovine Grada Gline.

Zbog različitih zakonskih rješenja u pogledu evidentiranja nekretnina često nije moguća potpuna usklađenost podataka unesenih u Registar nekretnina i onih unesenih u evidenciju dugotrajne imovine.

Stanje nekretnina



Izvor: Registar nekretnina

Jedinice nekretnina koje se unose u Registar nekretnina unose se sa stajališta Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koji uspostavlja načelo jedinstvenosti nekretnine, odnosno koji pojedinačnu nekretninu definira kao *zemljišnu česticu*,

uključujući sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, i koji određuje da kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjizični uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjizično tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Suprotno Zakonu o vlasništvu i načelu jedinstva nekretnine, knjigovodstveni propisi zahtijevaju da se jedna te ista nekretnina u Evidenciji dugotrajne imovine razdvaja i različito evidentira (posebno se upisuje zgrada, posebno zemljište na kojemu se zgrada nalazi i sl.) pri čemu jedna te ista nekretnina dobiva ne jedan, već više inventurnih brojeva.

Knjigovodstvena vrijednost nefinancijske imovine Grada Gline prema nalazima DUR-a iznosi 114.379.682,00 kuna na dan 31.12.2014. godine. Procjena vrijednosti nekretnina kontinuirano se vrši u Registru nekretnina. Vrijednost do sada procijenjenih nekretnina iznosi 52.503.740,26 kuna.

Vrednovanje nekretnina za potrebe analitičkog knjigovodstva provodi se na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava, kod neprocijenjenih nekretnina postoji više načina utvrđivanja vrijednosti iste. U osnovi se radi o pojednostavljenom modelu utvrđivanja poredbene i prihodovne vrijednosti u odnosu na normu iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), te pripadnog Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Pravilnik o eNekretninama).

Ponovna procjena vrijednosti nekretnina provodi se svakih pet godina, a u međurazdoblju se provode godišnje masovne procjene vrijednosti nekretnina na način da se evidentirane vrijednosti prilagođavaju zbog promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina u prethodnoj kalendarskoj godini za pojedinu skupinu istovrsnih nekretnina. Iznimno od ove odredbe, procjena vrijednosti zemljišta provodi se sukladno objavljenim približnim vrijednostima zemljišta u prethodnog kalendarskoj godini ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanog zemljišta.

Vrednovanje nekretnina je izuzetno važno kod menadžerskog pristupa upravljanja imovinom, a posebno za skupinu imovine za ostvarivanje prihoda **C**. Naime, bez realne (fer, tržišne) vrijednosti nekretnina nemoguće je ocijeniti njezine finansijske efekte. Bez vrijednosti nekretnina nemoguće je izraditi finansijsku analizu i ocjenu uspješnosti upravljanja nekretninama iskazanu kroz njezine godišnje prinose, odnosno stopu kapitalizacije (**Sk**).

4.2. Klasifikacija imovine

Prema namjeni gradsku imovinu možemo klasificirati u tri ranije navedene grupe i to:

- A- Obvezna definirana zakonom ili imovina bez koje Grad ne može funkcionirati,
- B- Diskrečijska imovina koja je u funkciji ostvarivanja raznih društvenih, kulturnih, sportskih, nevladinih i drugih aktivnosti potrebnih za ostvarivanje što kvalitetnijeg života u lokalnoj zajednici i
- C- Imovina za ostvarivanje prihoda koja se trenutno prepoznaće kao višak imovine i za koju kod korištenja i raspolaganja trebaju važiti sva tržišna pravila (najam/zakup po tržišnim uvjetima).

Imovina svrstana u klasifikacijsku grupu A je ona koju jedinica lokalne samouprave mora imati za ispunjavanje svojih obveznih funkcija propisanih zakonom. Imovina klasifikacijske skupine B je ona koja omogućava pružanje određenih usluga građanima ili određene aktivnosti građana koje jedinica lokalne samouprave podupire iz društvenih, političkih, socijalnih ili drugih razloga. Imovina klasifikacijske skupine C predstavlja višak imovine koja nije ni obvezna ni diskrečijska već služi za ostvarenje prihoda.

5. Osnovna načela Strategije upravljanja imovinom

Načela su utemeljena na pristupu klasifikacije nekretnina prema namjeni, na imovinu A – obvezna imovina, B – diskrečijska imovina i C – imovina za ostvarivanje prihoda.

5.1. Financijska načela prema klasifikacijskim skupinama

Financijska politika vezana za imovinu jedinica lokalne samouprave u suvremenoj međunarodnoj praksi teži smanjenju potrošnje proračunskog novca na imovinu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, ali zadržavanju njezine vrijednosti te kvalitete i brojnosti usluga koje se pružaju korištenjem te imovine. S druge strane teži se povećanju prihoda od te imovine ali bez narušavanja aktivnosti privatnog sektora i potreba tržišta te sukoba s postojećom socijalnom politikom.

S obzirom na raznolikost imovine u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te brojnost portfelja, a u skladu s ciljevima financijske politike vezane za tu imovinu, daljnje upravljanje klasifikacijskim skupinama treba temeljiti na sljedećim načelima.

Načela:

- maksimalizirati učinkovitost imovine klasificirane A
- minimizirati troškove zadržavajući kvalitetu imovine na zadovoljavajućoj razini za svu imovinu klasificiranu A
- identificirati, analizirati i minimizirati subvencije temeljem nepokretne imovine klasificirane B
- maksimalizirati neto prihode imovine klasificirane C
- primijeniti tržišne principe u upravljanju imovinom klasificiranom C

Da bi se ova financijska načela mogla primjenjivati potrebno je poduzeti određene aktivnosti i uvesti promjene u dosadašnjem načinu upravljanja.

Aktivnosti:

- Izvršiti potpunu klasifikaciju svih jedinica imovine,
- Kontinuirano raditi na inventuri koja nikada nije 100% dovršena (zbog stalnih promjena),

- Evidentirati statuse vlasništva jedinica imovine i funkcije nekretnine (pridržavati se metodologije i koristiti tri glavne klasifikacije A-B-C,
- Uvesti obavezu korištenja periodičnih operativnih izvještaja i periodičnog praćenja operativnih troškova,
- Definirati formate i vremenske dimenzije operativnih izvještaja,
- Održavati sustav donošenja odluka o raspolaaganju jedinicama imovine isključivo na temelju zakonskih okvira i finansijskih pokazatelja, a u svrhu ostvarivanja zadanih ciljeva,
- Definirati optimalne uvjete korištenja prostora klasificiranih A ($m^2/zaposleni$),
- Regulirati pitanja subvencioniranja korisnika gradskih nekretnina,
- Izvršiti internu procjenu vrijednosti (od strane Radnog tima) jedinica imovine koje nisu knjigovodstveno evidentirane i nemaju inventurni broj te na taj način uskladiti podatke iz Registra nekretnina s Evidencijom dugotrajne imovine,
- Naručiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina koje će biti predmet raspolaaganja u slučajevima kada je to zakonom i općim aktom propisano,
- Minimalna stopa kapitalizacije je 2-6%, odnosno prema tablicama iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (obiteljske kuće 2-3%; višestambene zgrade 3-5%; poslovna namjena 4,5 – 6%),
- Poštivati propisani djelokrug u pogledu odlučivanja o raspolaaganju i stjecanju imovine te s tim u vezi donositi adekvatne i pravno utemeljene odluke,
- Poslovni prostori – nastojati uvesti tržišne zakupnine i prodati prostore koji ne ostvaruju minimalnu stopu kapitalizacije (i nema dalnjih opcija za njeno povećanje) ili prodati sve što nije klasificirano kao A ili B, u oba slučaja primijeniti sustav licitacije, prema pogodnom načinu (zakup i prodaja)
- Zemljište – prodati raspoložive jedinice koje nisu potrebne za budući razvoj Grada, sukladno Gradskom strateškom planu razvoja, putem javnog natječaja i drugih zakonskih oblika nadmetanja.
- Trgovačka društva – Grad će osnivati ili učestvovati u osnivanju samo trgovačkih društava koja obavljaju djelatnosti iz osnovnih funkcija Grada.
- Donijeti odgovarajuće provedbene akte, odluke i procedure.

5.2. Načela utroška prihoda imovine

Prihodi od imovine obuhvaćaju prihode od prodaje, zakupa, najma, prava služnosti, prava građenja i naknade štete s osnove osiguranja. Zakonom o proračunu (NN 87/08, 136/12 i 15/15) određuje da se sredstva od prodaje i zamjene nefinansijske dugotrajne imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i od nadoknade štete s osnove osiguranja, koriste samo za održavanje ili kupnju nefinansijske imovine jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. U skladu s tom odredbom neto prihode od imovine mora se ulagati u projekte poput

kupovine novih jedinica imovine te održavanja postojećih radi poboljšanja kvalitete imovine s ciljem kvalitetnijih usluga za građane. U koje će se projekte kapitalnih investicija ulagati, određivat će se u skladu s planom i prioritetima kapitalnih investicija te načelima ove Strategije upravljanja imovinom.

Načela:

- Neto prihode od prodaje nepokretne imovine ulagati u projekte kapitalnog investiranja, održavanja postojećih ili kupovinu novih jedinica imovine.
- Prihode od korištenja imovine ulagati u upravljanje, operativno održavanje i kupovinu novih jedinica imovine.

Aktivnosti:

- Pri izradi Proračuna Grada uvažavati ova načela i sukladno njima planirati.

5.3. Načela budućih odnosa s gradskim trgovačkim društvima i ustanovama

Grad Glina obuhvaća ustanove: Dječji Vrtić Bubamara Glina, Knjižnica i čitaonica Glina, Glinsku kulturno razvojnu agenciju te trgovačka društva: Komunalac Glina, Vodovod Glina i Agencija za razvoj Grada Gline.

Načela:

- Grad ne bi trebao preuzimati dodatne ili nove vlasničke udjele u bilo kakvim trgovačkim društvima ili ustanovama čije djelatnosti nisu usko vezane uz podršku ispunjavanja osnovnih funkcija Grada (npr. komunalne usluge).

Aktivnosti:

- Identificirati trgovačka društva ili ustanove u potpunom ili djelomičnom vlasništvu Grada, a čije djelatnosti nisu usko vezane uz podršku ispunjavanja osnovnih funkcija Grada.
- Revidirati sve ugovorne dokumente koji uređuju međusobne prava i obaveze između Grada i trgovačkih društava ili ustanova.
- sklapati ugovore o međusobnoj suradnji, s jasno definiranim pravima i obavezama objiju strana

6. Upravljanje portfeljima

Od ukupno 12 prepoznatih portfelja, u nastavku se daju smjernice za prioritetne portfelje Stanovi, Poslovni prostori, Zemljišta i Komunalna infrastruktura. Na njih Grad svakako treba staviti naglasak i posvetiti im najviše pažnje, međutim, zbog cjelovitosti pristupa, u Strategiji upravljanja imovinom obradjeni su i ostali portfelji, bez razine podportfelja. Za svaki portfelj su navedene strateške mjere koje je potrebno provesti i njihovi očekivani rezultati, dok će se aktivnosti predviđene za ostvarivanje strateških mjer precizirati u Godišnjem planu upravljanja imovinom Grada.

6.1. Stanovi (kuće)

Grad Gline ima u vlasništvu 13 stanova u Ulici žrtava Domovinskog rata 18 (7 stanova) i u Ulici žrtava Domovinskog rata 44 (6 stanova). Pored toga prema sporazumu s Državnim uredom za stambeno zbrinjavanje Grad Gline raspolaže sa 4 kadrovska stana nad kojima još nije riješeno vlasništvo u korist Grada Gline. Predmetnih 13 stanova nije u funkciji, nemaju korisnike zbog dotrajalosti i ograničene sigurnosti za boravak u njima (upitna statika). Kroz ošasnu imovinu Grad Gline je postao vlasnik nekoliko kuća koje su u vrlo lošem stanju.

Strateška mјera 1:

- završetak inventure (sređivanje evidencije)

Očekivani rezultati: ažurni i cjeloviti podaci

Strateška mјera 2:

- rješavanje imovinskopravnih odnosa
- procjena tržišne vrijednosti stanova i kuća

Očekivani rezultati: mogućnost ocjene financijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem određenih mjer.

Strateška mјera 3

- osiguranje sredstava, uređenje stanova i kuća

Očekivani rezultat

- podizanje razine kvalitete

- veći prihodi od najamnine
- smještaj radnika (deficitarna zanimanja i javni interes)

Strateška mjera 4

- izgradnja novih stanova putem POS mjera

Očekivani rezultat

- osiguranje dovoljnog broja stanova

6.2. Poslovni prostori

Prema podacima iz Registra nekretnina Grad Gline ima u vlasništvu 23 poslovna prostora koja su smještena u portfelje koji se dijele na: poslovni prostor za potrebe Grada Gline (koriste ga gradska uprava, Poljoprivredno-šumarska savjetodavna služba Ministarstva poljoprivrede i Sisačko-moslavačka županija), osam poslovnih prostora za iznajmljivanje, te dva poslovna prostora za upotrebu bez naknade i poslovne zone.

Poslovni prostori za potrebe Grada Gline i poslovni prostori za upotrebu bez naknade su uređeni i koriste ih za rad gradska uprava, trgovacka društva i ustanove u vlasništvu Grada Gline (Dječji vrtić Bubamara), dok poslovni prostori za iznajmljivanje su trenutno u lošem stanju, te je nužno razmotriti mogućnosti iznajmljivanja.

U svrhu što ažurnijeg i transparentnijeg upravljanja predmetnim nekretninama Gradsko vijeće Grada Gline donijelo je provedbene akte: Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gline („Službeni vjesnik“ broj 21/19 i 33/19).

Strateška mjera 1 za poslovne prostore za potrebe Grada:

- Izraditi i primijeniti standard korištenja poslovnih prostora za potrebe Grada.

Očekivani rezultat: Optimalno korištenje poslovnih prostora za potrebe Grada – svi segmenti gradske uprave za svoje potrebe koriste adekvatne prostore.

Strateška mjera 2:

- minimalizirati troškove i maksimalizirati prihode

Očekivani rezultat: odluke o raspolaganju imovinom utemeljene na konkretnim finansijskim podacima.

Strateška mjera 3

- osiguranje sredstava i uređenje poslovnih prostora

Očekivani rezultat

- podizanje razine kvalitete
- novi i veći prihodi od najamnine

Strateška mjera 4

- osiguranje kvalitetnijih uvjeta za poslovne subjekte i informiranje o svim mogućnostima koje mogu ostvariti kao i o neiskorištenim poslovnim zonama

Očekivani rezultat

- veća potražnja za poslovnim prostorima
- novi i veći prihodi od najamnine

6.3. Zemljišta

Portfelj zemljišta se sastoji od podportfelja građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta. Najveći izazov kod inventure zemljišta je imovinsko-pravno sređivanje vlasništva zbog velikog broja zemljišta koja se u gruntovnici i katastru još uvijek vode kao društveno vlasništvo. Zemljište predstavlja veliki potencijal za investitore i ostvarenje boljeg ekonomskog rasta.

U portfelju zemljišta na dan 13.11.2019. godine u REGISTRU su se vodile 534 jedinice imovine od kojih 533 ima upisanu katastarsku česticu.

Strateška mjera 1:

- rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na zemljištima
- procjena tržišne vrijednosti zemljišta koja idu u prodaju

Očekivani rezultati: ažurni i cjeloviti podaci; lakše i brže raspolaganje zemljištima.

Strateška mjera 2:

- formiranje nove zemljišne knjige za katastarsku općinu Glina

Očekivani rezultat: olakšava praćenje stanja katastra i zemljišne knjige, te brža realizacija kapitalnih investicija.

Strateška mjera 3:

- godišnji plan za raspolaganje i stjecanje zemljišta

Očekivani rezultat: sustavno i plansko gospodarenje zemljištem.

Strateška mjera 4:

- ulaganje u infrastrukturu u poslovnim zonama

Očekivani rezultat:

- stavljanje zemljišta u funkciju gospodarstva
- povećanje poduzetničkih aktivnosti i veće zapošljavanje

Strateška mjera 5:

- vidljivost zemljišta prema poduzetnicima i građanstvu

Očekivani rezultat:

- veća potražnja
- novi prihodi od prodaje

6.4. Sportski i odgojno - obrazovni objekti

Sportski objekti klasificirani su kao jedinice imovine klasifikacijske grupe B, odnosno imovina koja omogućava određene aktivnosti koje JLS podupire iz društvenih, političkih, socijalnih ili drugih razloga. Grad Glina vlasnik je 1 sportskog objekta. Sportski objekti su objekti i igrališta na ŠRC Banovcu, trenutno taj prostor najviše koristi ŠNK Banovac. Zakonom o športu iz 1992. godine, definiran je način stjecanja vlasništva na sportskim objektima koji su do tada bili u društvenom vlasništvu.

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

Zgrada Hrvatskog doma je uređena i namijenjena svrsi i u nju se kontinuirano ulaže. Zgrada Dječjeg vrtića Bubamara Glina u vlasništvu je Grada Gline i ista je uređena i u cijelosti namijenjena svrsi.

Strateška mjera 1:

- rješavanje imovinskopopravnih odnosa

Očekivani rezultati:

- ažurni i cjeloviti podaci

- mogućnost prijave na EU fondove

Strateška mjera 2:

- praćenje operativnih troškova za svaki objekt

Očekivani rezultat: mogućnost ocjene finansijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem određenih mjera.

Strateška mjera 3:

- identificiranje, analiziranje i minimiziranje indirektnih subvencija

Očekivani rezultat: vidljivi podaci o indirektnim subvencijama; dobivanje svih podataka o sportskim objektima potrebnih za izradu izvještaja na svim razinama.

Strateška mjera 4:

- optimalizacija korištenja sportskih objekata

Očekivani rezultat:

- unapređenje načina upravljanja sportskim objektima;
- očuvanje i moguće povećanje vrijednosti sportskog objekta uz osiguravanje njegove sportske funkcije.

Strateška mjera 5:

- Osigurati finansijska sredstva za rekonstrukciju/sanaciju/ izgradnju i energetsku obnovu

Očekivani rezultat: finansijska ušteda, bolji uvjeti rada i korištenja.

6.5. Kulturni i društveni objekti i spomenici

Kulturni kao i društveni objekti klasificirani su kao jedinice imovine klasifikacijske grupe B, odnosno imovina koja omogućava određene aktivnosti koje JLS podupire iz društvenih, političkih, socijalnih ili drugih razloga.

Strateška mjera 1:

- završetak inventure

Očekivani rezultati:

- ažurni i cjeloviti podaci
- mogućnost prijave na EU fondove

Strateška mjera 2:

- uvođenje operativnih izvještaja

Očekivani rezultat: mogućnost ocjene finansijskog rezultata imovine i saniranje problematičnih jedinica provođenjem primjerenih mjera.

Strateška mjera 3:

- identificiranje, analiziranje i minimiziranje indirektnih subvencija

Očekivani rezultat: vidljivi podaci o indirektnim subvencijama; dobivanje svih podataka o kulturnim objektima potrebnih za izradu izvještaja na svim razinama.

Strateška mjera 4:

- Stavljanje u funkciju nekretnina/objekta namijenjenih društvenim i kulturnim potrebama građana

Očekivani rezultat: Intenzivnije korištenje nekretnina, jačanje društvenog života i veće zadovoljstvo građana.

Strateška mjera 5:

- Osigurati finansijska sredstva za rekonstrukciju/sanaciju/ izgradnju i energetsku obnovu

Očekivani rezultat: finansijska ušteda, bolji uvjeti rada i korištenja.

Strateška mjera 6:

- Prema glavnom projektu i aktu o pravu gradnje, prenamjena postojećih građevina u Memorijalni centar Domovinskog rata na k.č. 1702 u k.o. Glina

Očekivani rezultat: stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje

Strateška mjera 7:

- Rekonstrukcija zgrade Stare ljekarne

Očekivani rezultat: stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i povećanje korištenja

Strateška mjera 8:

- Prema glavnom projektu i aktu o pravu gradnje, izvođenje radova na uređenju turističko-informativnog centra u zgradi postojećeg autobusnog kolodvora u Glini

Očekivani rezultat: stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje

Strateška mjera 9:

- Prema glavnom projektu i aktu o pravu gradnje, izvođenje radova na uređenju zgrade Hrvatskog doma koji se sastoji od: Uređenje višenamjenske dvorane Hrvatskog doma, Uređenje zaštite od sunca Hrvatskog doma i Uređenje prostora ispred Hrvatskog doma u Glini.

Očekivani rezultat: stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje

6.6. Komunalna infrastruktura

6.6.1. Javne prometne površine

U Registru nekretnina uneseno je ukupno 571 jedinica imovine koje sve predstavljaju javne prometne površine u obliku nerazvrstanih cesta. Na području Grada Gline evidentirano je ukupno 418 nerazvrstanih cesta i 132 gradske ulice ukupne dužine 374, 625 km od toga 80,945 km su ceste s asfaltnim zastorom i 293,68 km su makadamske ceste

Strateška mjera 1:

- završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa

Očekivani rezultati:

- ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina
- mogućnost prijave na EU fondove

Strateška mjera 2:

- izgradnja i obnova nerazvrstanih cesta i gradskih ulica

Očekivani rezultat: zadovoljavanje javne potrebe; povećanje sigurnosti u prometu, povećanje broja parkirnih mjesta, obnova komunalne infrastrukture.

U operativni plan provedbe strateških mjer uvrstit će se pripremljeni projekti:

- a) Rekonstrukcija Majske ulice na dijelu k.č. 3683 i Ulice Ante Kovačića na k.č. 1808 u k.o. Glina;
- b) Vinogradska ulica – rekonstrukcija kolnika, nogostupa i rekonstrukcija vodovodne mreže k.č. 3693, 3690, 3,697 i 3694 u k.o. Glina;
- c) Rekonstrukcija nerazvrstane ceste Gornji Viduševac – Donji Viduševac;
- d) Rekonstrukciji kolnika, izgradnju nogostupa i vodovodne mreže u Ulici Josipa Šemerca u Glini;
- e) Rekonstrukcija prometnih površina i vodoopskrbne mreže u Ulici Tomislava Roma i kneza Branimira, uređenje Trga Tomislava Roma;

- f) Rekonstrukcija Ulice kralja Zvonimira i Radničke ulice u Glini;
- g) Rekonstrukcija Ulice Nikole Tesle u Glini;
- h) Izgradnja Ulice Petra Preradovića u Glini;
- i) Rekonstrukcija infrastrukture u Novom naselju u Glini;
- j) Izgradnja ulice Glinište;
- k) Izgradnja zamjenskog mosta na rijeci Maji u Donjem Klasniću (zaselak Milkare);
- l) Izgradnja zaobilaznice (Glina Jukinačka ul. – Glina, Žrtava domovinskog rata; D37-D6).

6.6.2. Javne površine

Javne površine klasificirane su kao jedinice imovine klasifikacijske grupe B, odnosno imovina koja omogućava određene aktivnosti koje JLS podupire iz društvenih, političkih, socijalnih ili drugih razloga.

Strateška mjera 1:

- završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa

Očekivani rezultati:

- ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina
- mogućnost prijave na EU fondove

Strateška mjera 2:

- dugoročni plan javnih površina

Očekivani rezultat: sustavno ulaganje u dodatna javna dobra u općoj upotrebi.

Strateška mjera 3:

- plan korištenja javnih površina

Očekivani rezultat: povećavanje prihoda Grada od poreza na korištenje javnih površina; imati točno definirane lokacije sa komunalnom infrastrukturom za postavljanje pokretnih naprava; bolja kontrola naplate.

Strateška mjera 4:

- revitalizacija starih gradskih parkova i malih parkovnih površina

Očekivani rezultat: zadovoljavanje javne potrebe i povećanje kvalitete života stanovnika Grada.

Strateška mjera 5:

- uvođenje operativnih izvještaja

Očekivani rezultat: potpuna slika o stvarnim prihodima i troškovima od javnih površina.

6.6.3. Ostala komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura predstavlja značajnu imovinu bez koje je funkciranje Grada nemoguće. S druge strane, vlasništvo i upravljanje pojedinim dijelovima komunalne infrastrukture podijeljeno je na više subjekata (Grad, trgovačka društva u vlasništvu Grada, druga trgovačka društva i ustanove).

Prema Odluci o grobljima „Službeni vjesnik“ broj 48/10 na području Grada Gline ima 70 groblja koja su povjerena na upravljanje Komunalcu Glina d.o.o. U Registru imovine evidentirano ih je 18 i nad njima su riješeni imovinsko pravni odnosi. Na području grada Gline evidentirana je jedna mrtvačnica na Novom gradskom groblju u Glini. Ostala groblja nemaju mrtvačnice.

Prema podacima u Registru nekretnina Grad, osim ranije spomenutih javno prometnih površina i ostalih javnih površina koje također čine komunalnu infrastrukturu, ima 92 jedinice javne rasvjete i 5 distributivno komunikacijskih kanala, pri čemu je za dugoročno planiranje upravljanja s ovom grupom imovine, važno:

- Provesti model Upravljanja imovinom za ovaj portfelj,
- Da Grad treba u svojim bilancama i drugim javnim evidencijama (katastar, gručovnica) čim prije upisati svoje čisto vlasništvo,
- Raščistiti sporna vlasništva,
- Donijeti potrebne odluke
- Ustrojiti i ažurno voditi katastar vodova kao propisanu obvezu Grada s ciljem da se na temelju istih vrši prihodovanje.

Električne instalacije i javna rasvjeta su jedinice imovine klasifikacijske grupe A, odnosno imovina koja je neophodna za funkciranje JLS. Ovim portfeljem upravlja Grad sa stalnim nastojanjima što boljeg održavanja imovine u funkcionalno zadovoljavajućem stanju i stalnim traženjem rješenja za učinkovitiji utrošak električne energije i time smanjenje troškova.

Strateška mjera 1:

- završetak inventure, upis svih jedinica komunalne infrastrukture u registar nekretnina, izrada katastra groblja i rješavanje imovinskopravnih odnosa

Očekivani rezultati:

- ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina
- mogućnost prijave na EU fondove

Strateška mjera 2:

- uvesti projekt učinkovitijeg utroška električne energije

Očekivani rezultat: postizanje zadovoljavajuće funkcionalnosti javne rasvjete uz smanjenje operativnih troškova.

Strateška mjera 3:

- prema glavnom projektu izvođenje radova na I. fazi uređenja Novog gradskog groblja u Glini.

Očekivani rezultat: stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje

Strateška mjera 4:

- Projektirati i urediti autobusno stajalište uz zgradu autobusnog kolodvora nakon prenamjene zgrade u turističko-informativni centar.

Očekivani rezultat: stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje

Strateška mjera 5:

- osiguranje sredstava za održavanje i upravljanje komunalne infrastrukture

Očekivani rezultat: zadovoljavanje javne potrebe i obnova komunalne infrastrukture.

7. Organizacijska pitanja

Prema sadašnjoj organizacijskoj strukturi gradske uprave, poslovi upravljanja imovinom Grada Gline organizirani su kroz Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, prostorno uređenje, gradnju i gradsku imovinu.

Upravni odjel za gospodarske djelatnosti, prostorno uređenje, gradnju i gradsku imovinu obavlja stručne, upravne, organizacijske i pomoćno-tehničke poslove koji se odnose na:

- praćenje i analiziranje gospodarskih kretanja te usklađivanje i usmjeravanje ukupnog gospodarskog razvoja na području Grada,
- koordinaciju s gradskim trgovačkim društvima u cilju unaprjeđenja njihovih djelatnosti,
- predlaganje mjera poticanja, razvoja i sustavnog unaprjeđenja gospodarstva, turizma, obrta, malog i srednjeg poduzetništva,
- suradnju s institucijama koje se bave razvojem gospodarskih djelatnosti te sudjelovanje u izradi zajedničkih programa,
- izradu prijedloga akata, programa i drugih dokumenata potrebnih za razvoj poljoprivrede i ruralnog prostora za potrebe Grada,
- poslove vezane uz poduzimanje mjera i aktivnosti na zaštiti poljoprivrednog zemljišta, šuma i šumskog zemljišta te osiguranje potpore u poljoprivrednoj djelatnosti,
- organiziranje komunalnih djelatnosti sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu i drugim aktima,
- utvrđivanje obveznika i donošenja rješenja u skraćenom upravnom postupku za komunalnu naknadu, komunalni doprinos, spomeničku rentu i drugih naknada utvrđenih zakonom,
- naplatu komunalne naknade, komunalnog doprinsosa, spomeničke rente i drugih naknada utvrđenih zakonom i prisilnu naplatu istih,
- poslove komunalnog redarstva u svrhu provođenja komunalnog reda,
- izradu godišnjih i dugoročnih planova i programa održavanja i izgradnje komunalne infrastrukture,

- pribavljanje projektne i ostale tehničke dokumentacije, dozvola i suglasnosti za potrebe gradskih investicija iz nadležnosti odjela,
- planiranje i regulaciju prometa iz nadležnosti lokalne samouprave,
- poslove vezane za prostorno uređenje i graditeljstvo koji su u nadležnosti Grada,
- poslove vezane za zaštitu okoliša koji su u nadležnosti Grada,
- izradu i praćenje provedbe dokumenata poboljšanja energetske učinkovitosti i korištenja obnovljivih izvora energije za Grad,
- poslove vezane za upravljanje stambenim fondom,
- izradu prijedloga akata u svezi utroška sredstava prikupljenih od najma i prodaje stanova te izradu izvješća o utrošku tih sredstava,
- poslove gospodarenja imovinom Grada, poslove izrade i provedbe programa uređenja i upravljanja građevinskim zemljištem, evidencijske poslove o poslovnim prostorima i neizgrađenom građevinskom zemljištu u gradskom vlasništvu, stručne i administrativne poslove glede gospodarenja i uživanja prava vlasništva i drugih stvarnih prava te pravnog prometa poslovnim prostorima, drugim objektima i zemljištem u gradskom vlasništvu,
- koordinaciju radova izgradnje i održavanja objekata u gradskom vlasništvu,
- provođenje postupaka javne nabave temeljem zakonskih i podzakonskih propisa, savjetodavne poslove te stručnu pomoć drugim upravnim tijelima,
- suradnju sa gradskim, županijskim, državnim i drugim tijelima kao i drugim jedinicama lokalne samouprave, organizacijama i institucijama te znanstvenim i stručnim ustanovama,
- zastupanje Grada pred sudovima i tijelima državne uprave u imovinsko pravnim sporovima i drugim sporovima te suradnju s odvjetničkim uredima koji vrše poslove zastupanja Grada,
- izradu podnesaka radi pokretanja postupaka pred sudovima u svrhu utvrđivanja i/ili uknjižbe prava vlasništva Grada, sudjelovanje u zemljišnoknjižnim ispravnim postupcima, postupcima u vezi pripreme obnove zemljišnih knjiga i postupcima pred katastrom te zastupanje Grada u tim postupcima,
- obavljanje poslova vezanih za povrat odnosno naknadu oduzete imovine i postupke izvlaštenja,
- obavljanje poslova vezanih na zaštitu potrošača,

- praćenje natječaja europskih i državnih institucija vezanih za prijave projekata i programa Grada i izradu prijava te prikupljanje potrebne dokumentacije u svrhu prijave na natječaje,
- i druge poslove utvrđene zakonom i općim aktima Grada.

Uvažavajući potrebe i značaj segmenta gospodarenja Gradskom imovinom, predlaže se kontinuirani rad Radnog tima ili Povjerenstva za upravljanje imovinom. Operativni poslovi mogu se obavljati unutra postojećih zaduženja uz zajedničko vođenje jedinstvene baze podataka o svim pojavnim oblicima imovine – REGISTAR NEKRETNINA i GIS sustava Grada. Osnova poboljšanja rada već u ovoj fazi treba biti definiranje jasnih procedura rada, kao rezultat procesnog organiziranja poslova.

Za učinkovito upravljanje gradskom imovinom potrebno je motivirati djelatnike na način da se dodatna stimulacija za rad veže na uspješnost obavljanja poslova i ostvarenu korist za Grad (prije svega mjerljivu finansijsku korist - ostvareno povećanje prihoda ili ušteda), kroz. tzv. *faktor uspješnosti*. Znači, vezivanje stimulacije djelatnicima u odnosu na ispunjenje plana.

Za uspješnije upravljanje imovinom, pored nesporne primjene zakonskih propisa, potrebno je stalno tražiti i nova rješenja koristeći iskustva iz prakse RH ali i međunarodnih iskustava. Kod korištenja tuđih iskustava važno je ista ne 'kopirati' već ih prilagoditi uvažavajući specifičnosti Grada.

Uspješna organizacija gospodarenja gradskom imovinom dodatno se treba pojačati preko gradonačelnika, koji će osigurati učešće u radu djelatnika iz svih upravnih tijela Grada u svezi s upravljanjem objektima infrastrukture, objektima kulture i sporta itd.

8. Preporuke praćenja, ažuriranja i revidiranja Strategije upravljanja imovinom

Za uspješnu provedbu Strategije upravljanja imovinom neophodno je istu stalno pratiti, ažurirati sve nastale aktivnosti, te po potrebi ga revidirati uvažavajući novonastale uvjete, bilo sa strane promjene zakonodavstva, nepredviđenih trendova, novonastalih dobrih rješenja iz prakse, uključujući i nastale promjene kod ulaska Republike Hrvatske u Evropsku uniju.

Preporuka za praćenje odnosi se na najmanje jednom godišnju reviziju uz odgovarajući izvještaj o provedbi za gradonačelnika i Gradsko vijeće.

Nositelj izvještajnog dijela poslova treba biti resorni pročelnik Upravnog odjela, a samo praćenje gradonačelnik ili posebno odabранo tijelo (npr. *Radni tim za gradsku imovinu*, sastavljen od pročelnika, članova kolegija gradonačelnika, vijećnika i/ili drugih stručnih osoba).

Osnovne preporuke za praćenje, koje u sebi uključuju elemente nadzora i ocjenjivanja, odnose se na praćenje:

1. Da li se ostvaruje misija Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim elementima misije, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate aktivnosti Grada kao javne uprave, te mjerenu jesu li i kako oni ostvareni.
2. Da li se primjenjuju načela Strategije - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Grada. Na primjer, praćenje načela utroška prihoda od imovine jasno su i zakonski definirana, te u skladu s istima trebaju biti i usmjerena ulaganja. Praćenje (nadzor i ocjenjivanje) treba pravodobno ukazati na eventualno odstupanje od ovog načela.

9. Operativni plan provedbe strateških mjera

Operativni plan provedbe strateških mjera je dokument koji sadrži niz konkretnih aktivnosti i mjera te njihovih rokova u svrhu ispunjenja strateških ciljeva definiranih u Strategiji upravljanja imovinom.

Predložene aktivnosti i mjere predstavljaju minimalni okvir djelovanja u budućem razdoblju. Navedene mjere i aktivnosti biti će definirane godišnjim operativnim planom upravljanja. Izvješće o statusu izvršenja planiranih mjera i aktivnosti biti će prezentirani na Kolegiju Gradonačelnika od strane nadležnog Upravnog odjela.

Primjer operativnog plana provedbe:

PORTFELJ	STRATEŠKA MJERA	AKTIVNOSTI	KRAJNJI REZULTAT	IZVRŠITELJ AKTIVNOSTI	ROK	PRAĆENJE IZVRŠENJA

Popis sudionika u procesu izrade Strategije upravljanja imovinom

U procesu izrade Strategije sudjelovali su članovi Radnog tima za implementaciju modela upravljanja imovinom Grada Gline uz stručnu pomoć konzultanata iz tvrtke LIBUSOFT CICOM d.o.o.

Članovi Radnog tima za izradu Strategije ispred Grada Gline:

1. dr. sc. Damir Fabijanac – Pročelnik Upravnog odjela za razvoj Grada, voditelj Radnog tima uz članove:
2. Nada Babić, dipl. ing. agr.;
3. Renata Žugaj, upr. pravnik;
4. Marin Kaurić, mag. politologije;
5. Marina Ivanković;
6. Jadranka Goršeta.

Prilikom izrade Strategije davane su smjernice Radnom timu od strane Gradonačelnika i Zamjenika gradonačelnika.

Konzultanti tvrtke LIBUSOFT CICOM d.o.o.:

1. Marko Ignjatović, mag.oec., MBA
2. Mladen Kolarek, ing.geod.
3. Vedran Vukobrat, dipl.iur.
4. Vedran Vrhovac, geod. tehničar
5. Dr. sc. Irena Guszak
6. Rade Ignjatović, dipl.oec.

Korištena literatura i izvori

- Statut Grada Gline
- Službene imovine Grada Gline
- Službene novine SMŽ
- Proračun Grada Gline za 2018. i 2019. godinu
- Urbanistički i prostorni planovi Grada Gline
- Izveštaji Državnog ureda za reviziju
- Projekt Reforme Lokalne Samouprave (PRLS) metodologija upravljanja imovinom u RH (The Urban Institute, 2002. godine)
- www.grad-glina.hr
- www.spi.hr
- www.revizija.hr

Normativni okvir

- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 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 i 90/18)
- Zakon o Gradu Zagrebu (Narodne novine 62/01, 125/08, 36/09 i 119/14)
- Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
- Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13 i 92/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18 i 110/18)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14 i 69/17)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02)
- Zakon o uređenju imovinsko-pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine 80/11)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 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 i 90/18)
- Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16)
- Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06 i 68/18)

- Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13 65/17 i 14/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19)
- Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16)
- Zakon o proračunu (Narodne novine 87/08, 136/12 i 15/15)
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16 I 106/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)