*Slika na kojoj se prikazuje emblem, simbol, grb, umjetničko djelo

Sadržaj generiran umjetnom inteligencijom može biti netočan.*

GRAD POŽEGA

NACRT PRIJEDLOGA

STRATEGIJE UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA POŽEGE OD 2025. DO 2030.

Požega, siječanj 2025.

Sadržaj

[UVOD 3](#_Toc179981483)

[VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM NEKRETNINAMA 6](#_Toc179981484)

[Opći akti Grada Požege 7](#_Toc179981485)

[POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA 7](#_Toc179981486)

[Zemljišta 8](#_Toc179981487)

[Stanovi 8](#_Toc179981488)

[Poslovni prostori 9](#_Toc179981489)

[Garaže 9](#_Toc179981490)

[Sportske nekretnine 9](#_Toc179981491)

[Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Požege 10](#_Toc179981492)

[Posebni slučajevi raspolaganja nekretninama 10](#_Toc179981493)

[Pisana procedura 11](#_Toc179981494)

[Uspostava registra nekretnina 11](#_Toc179981495)

[CILJEVI i MJERE 12](#_Toc179981496)

[Strateški cilj 12](#_Toc179981497)

[Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama 13](#_Toc179981498)

# UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege od 2025. do 2030. (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi se za potrebe Grada Požege. Strategija određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama za razdoblje od 2025. do 2030. godine. Cilj joj je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama čija je održivost važna za Grad Požegu.

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

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

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

Upravljanje imovinom definira se kao proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Kao segmente upravljanja nekretninama mogu se izdvojiti evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Grada Požege.

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

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

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

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

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

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

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

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

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta.

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

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

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

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

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

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

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

Dokumenti upravljanja i raspolaganja nekretninama su Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i Godišnji plan upravljanja nekretninama koji proizlazi iz ove Strategije. Dokumenti upravljanja nekretninama objavljuju se u „Službenim novinama Grada Požege“.

# VAŽEĆI NORMATIVNI OKVIR U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM NEKRETNINAMA

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

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12., 152/14., 81/15. i [94/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=53467).)
* Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine” [63/19](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=54367), [128/22](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=54364), [155/23](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=59863).)
* Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine” broj [153/13](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=18545), [65/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=18547), [114/18](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=35875), [39/19](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=39341), [98/19](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=40773), [67/23](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=57181))
* Zakon o gradnji („Narodne novine” broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
* Zakon o najmu stanova („Narodne novine” broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 105/20)
* Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ broj 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02)
* Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj [35/05](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=96), [41/08](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=97), [125/11](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=98), [78/15](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=12058), [29/18](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=27649), [126/21](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=50485), [114/22](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=53935), [156/22](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=55162), [155/23](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=59071))
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
* Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj [69/99](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=223), [151/03](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=224), [157/03](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=225), [100/04](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=226),  [87/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=227), [88/10](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=228), [61/11](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=229), [25/12](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=230), [136/12](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=231), [157/13](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=609), [152/14](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=1673) , [98/15](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=12778), [44/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=18039), [90/18](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=32479), [32/20](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=43443), [62/20](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=44587), [117/21](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=50296), [114/22](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=54070))
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine” broj 112/18.)
* Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11., 64/15., 112/18.),
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15)
* Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine” broj 74/14, 69/17, 98/19)
* Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine” broj [33/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=260), [60/01](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=261), [129/05](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=262), [109/07](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=263), [125/08](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=264), [36/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=265), [36/09](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=266), [150/11](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=267), [144/12](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=268), [19/13](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=285), [137/15](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=15727), [123/17](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=26157), [98/19](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=40763), [144/20](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=46702))
* Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11., [144/21](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=50851).)
* Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
* Zakon o cestama („Narodne novine” broj  84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, [144/21](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=50851), [114/22](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=54142), [114/22](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=54121), [04/23](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=55690), [133/23](https://www.zakon.hr/cms.htm?id=58636))
* Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 144/21)
* Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18, 83/23)
* Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14)
* Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva)  („Narodne novine” broj 121/13)
* Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 37/22)
* Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 158/23)
* Odluka o cestama na području velikih gradova koje prestaju biti razvrstane u javne ceste („Narodne novine” broj 44/12).

## Opći akti Grada Požege

* Odluka o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Požege broj:8/14, 6/16),
* Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 12/02, 18/09, 15/13, 5/14, 8/14),
* Odluka o kriterijima davanja na korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Požege bez naknade (Službene novine Grada Požege broj: 5/16, 13/17),
* Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Požege broj: 11/19, 16/24),
* Odluka o davanju u najam gradskih stanova (Službene novine Grada Požege broj: 6/99, 10/04, 22/04, 18/09),
* Odluka o utvrđivanju slobodne ugovorene najamnine (Službene novine Grada Požege broj: 5/05, 18/09),
* Odluka o raspolaganju i upravljanju zemljištem u vlasništvu Grada Požege (Službene novine Grada Požege, broj: 5/15., 20/23)
* Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog građevinskog zemljišta (Službene novine Grada Požege broj: 21/11, 11/18)
* Odluka o vrijednosti zemljišta na području Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 9/15, 6/18)
* Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Požege (Službene novine Grada Požege broj: 17/15, 16/16, 11/17)

# POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Grad Požega u svom vlasništvu ima sljedeće pojavne oblike nekretnina:

- zemljišta

- poslovne prostore (za potrebe Grada i za zakup)

- stanove

- javne površine

* sportske objekte
* kulturne objekte i kulturna dobra
* nerazvrstane ceste
* objekte komunalne infrastrukture.

Upravljanje nekretninama sastoji se od sljedećih aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava

- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine

- reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike

- tekuće i investicijsko održavanje te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine

- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretnina.

Dosadašnji postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Grada. Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada imaju Gradsko vijeće odnosno Gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno Gradonačelnik stječu, otuđuju, raspolažu i upravljaju nekretninama u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada. Odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Gradonačelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina, odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi Gradsko vijeće.

Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavni oblici dugotrajne imovine. Pored knjigovodstvenih evidencija ustrojene su i druge evidencije nekretnina (objekata, poslovnih prostora i stanova) ovisno o namjeni u koju su se evidencije uspostavljale. Te evidencije sadrže većinu podataka koje sadrži i registar nekretnina koji je u inicijalnoj fazi implementiran od strane Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i gospodarenje.

### Zemljišta

Grad Požega u vlasništvu ima različite tipove zemljišta – građevinska, poljoprivredna, te ona zemljišta koja se ne mogu klasificirati ni kao jedno niti drugo (malene katastarske čestice kao ostaci prethodnih parcelacija, ili slično).

### Stanovi

Grad Požega vodi podatke o vlasništvu nad stanovima. Pojedini stanovi su predviđeni za socijalni program, dakle bez prihoda od najma, a velika većina je dana u najam uz plaćanje najamnine Gradu Požegi.

### Poslovni prostori

Grad Požega ima poslovne prostore koje koriste različiti korisnici. Većina tih korisnika su udruge s područja grada, zatim druga javnopravna tijela, ali i komercijalni korisnici koji za korištenje poslovnih prostora plaćaju najam.

### Garaže

Grad Požega u ovom trenutku vodi podatke o vlasništvu nad garažama koje su dane u zakup uz naplaćivanje zakupnine.

### Sportske nekretnine

Grad Požega vodi podatke o vlasništvu nad nekretninama na kojima se nalaze sportski sadržaji.

Za većinu nekretnina Grad je u zemljišnim knjigama i katastru upisan kao vlasnik, odnosno posjednik te se kontinuirano provode procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Grada.

Poseban naglasak potrebno je dati na upravljanje nerazvrstanim cestama, kao jednim od najvažnijih pojavnih oblika nekretnina u vlasništvu Grada Požege. U Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i gospodarenje, vlastitim kapacitetima je uspostavljena Jedinstvena baza nerazvrstanih cesta (koja sadrži naziv ulice, oznaku ceste, duljinu).

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

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

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

Grad Požega navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama. Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama trebaju se u pravilu objavljivati u Službenim novinama Grada Požege. Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama u pravilu trebaju se objavljivati na web stranici Grada Požege.

## Godišnji plan upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Požege

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

## Posebni slučajevi raspolaganja nekretninama

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

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

Također, Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19. i 67/23.) definira da je jedinica lokalne samouprave dužna prodati vlasniku građevine na njegov zahtjev, i bez provedbe natječaja, zemljište koje čini građevinsku česticu građevine za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju. S obzirom na činjenicu da se u ovakvim slučajevima uglavnom radi o vrlo malim površinama, vrijednost tih površina uglavnom je manja od troška procedure koju se inače prolazi – npr. izrade procjembenog elaborata. Potrebno je razmotriti da li je moguće u ovakvim posebnim slučajevima odrediti iznimne procedure prilikom raspolaganja nekretninama, te u ovisnosti o rezultatu takve procedure jasno definirati u pisanim aktima.

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

## Pisana procedura

Kako bi se efikasno provodila Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Požege, potrebno je utvrditi i donijeti procedure s popisanim aktivnostima, osobama i ovlaštenjima na temelju kojih se upravlja i raspolaže nekretninama i osigurana je koordinacija odjela u slučaju ako se poslovi u vezi s evidentiranjem, procjenom i praćenjem nekretnina obavljaju u više odjela.

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

## Uspostava registra nekretnina

Uspostava registra nekretnina je najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja. Skup podataka o nekretninama u vlasništvu grada treba sadržavati osobito slijedeće atribute: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana te broj poduloška ako postoji, naziv katastarske općine gdje se zemljišnoknjižna čestica nalazi, površinu zemljišnoknjižne čestice, kulturu zemljišnoknjižne čestice, vrstu vlasništva na nekretnini – isključivo vlasništvo, suvlasništvo, zajedničko vlasništvo ili vanknjižno vlasništvo, udio u vlasništvu u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, drugi suvlasnici ili zajednički vlasnici u slučaju suvlasništva ili zajedničkog vlasništva, titulara vlasništva, podatke o teretima na nekretnini, podatke o sudskim sporovima koji se vode vezano za nekretninu, broj posjedovnog lista, broj katastarske čestice iz posjedovnog lista, naziv katastarske općine iz posjedovnog lista, površinu katastarske čestice iz posjedovnog lista, nositelja prava i udio, prostorno-plansku namjenu nekretnine, po potrebi druge podatke.

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

# CILJEVI i MJERE

## Strateški cilj

U skladu sa Strategijom upravljanja državnom imovinom strateški cilj i prema ovoj Strategiji jest održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada Požege. U tom smislu, kao konačnom cilju, doprinijet će i ispunjenje navedenih ciljeva:

* Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa za nesređene statuse nekretnina, te smanjenje portfelja nekretnina u vlasništvu Grada radi podizanja učinkovitosti
* Rast investicija u nekretnine u vlasništvu Grada koje su perspektivne
* Formiranje poduzetničke zone Industrijska ulica Sjever
* Stvaranje fizičkih preduvjeta za uspješnije upravljanje i raspolaganje nekretninama
* Ozakonjenje svih zgrada i drugih građevina u vlasništvu Grada Požege

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

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

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

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

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

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

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

## Smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama

Smjernicama se potrebno voditi u svakom trenutku. U razdoblju od 2025. do 2030. godine, daju se slijedeće smjernice za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama:

* identificirati sve nekretnine u vlasništvu Grada
* normativno urediti raspolaganje svim pojavnim oblicima nekretnina
* težiti da što veći dio nekretnina bude aktivirano te tako povećati prihode Proračuna i ostvariti veću djelotvornost
* uspostaviti, odnosno nadograditi registar nekretnina kao cjelovitu i sveobuhvatnu evidenciju nekretnina

-ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja i raspolaganja po svakoj jedinici nekretnine

- nastojati sustavno i sukcesivno uskladiti podatke katastra i zemljišnih knjiga za nekretnine u vlasništvu Grada Požege

- rješavati imovinsko pravne odnose na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata

- povezivati nekretnine s prostornim planovima

- voditi računa o interesu Grada prilikom izrade prostorno planske dokumentacije

- za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamijeniti suvlasničke omjere ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice

- stjecati vlasništvo nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture

- redovito objavljivati sve dokumente koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na gradskom web-u

- izrađivati planove održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima

- poslovni prostori koji ne služe za rad gradske uprave, proračunskih korisnika, trgovačkih društava u vlasništvu Grada kao i drugih korisnika proračuna, u pravilu trebaju biti ponuđeni na tržištu i to ili u formi zakupa ili u formi prodaje javnim natječajem

- rješavati pravni status nerazvrstanih cesta kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo Grada Požege, te usklađivati zemljišno-knjižno stanje s Odlukom o nerazvrstanim cestama na području Grada Požege

- unaprijediti sustav unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

Kvalitetno evidentiranje uz jasan i jednoobrazan normativni okvir osnovni je preduvjet učinkovitog upravljanja nekretninama, a ova Strategija kao i Godišnji plan upravljanja koji iz nje proizlazi temelj su nadgradnje dosadašnjeg sustava upravljanja, raspolaganja i korištenja nekretnina u vlasništvu Grada Požege.