

GRAD KOPRIVNICA



STRATEGIJA UPRAVLJANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA KOPRIVNICE OD 2022. DO 2028. GODINE

Koprivnica, veljača 2022.

1. UVOD

Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Koprivnice od 2022. do 2028. godine (u daljnjem tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada Koprivnice za razdoblje od 7 godina. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja gradskim nekretninama uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Grada Koprivnice. Strategija se donosi sukladno članku 35. stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) kojim je propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. S tim u vezi, Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj: 52/18), a određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Koprivnice. Strategija se donosi sukladno članku 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom. Oslanja se na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. („Narodne novine“ broj 96/19) prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine. Strategija predstavlja okvir koherentnih strateških mjera, projekata i aktivnosti koje su usmjerene prema realizaciji razvojnog smjera upravljanja gradskim nekretninama kao i realizaciji strateških i posebnih ciljeva upravljanja istima. U skladu sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske, Strategija upravljanja sektorska je strategija i akt strateškog planiranja od nacionalnog značaja. Ista je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite nacionalnih interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Stoga se gradskim nekretninama upravlja, raspolaze i koristi učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

U Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) propisano je da lokalne jedinice, osim financijskim sredstvima (prihodi koji lokalnim jedinicama pripadaju i koje ostvaruju u skladu s propisima), upravljaju i raspolazu pokretninama i nekretninama (upravne zgrade, stanovi, poslovni prostori, objekti komunalne infrastrukture, školski, zdravstveni, kulturni i sportski objekti, igrališta i druge nekretnine). Prema odredbama spomenutog Zakona, lokalna jedinica je dužna pokretninama i nekretninama upravljati, koristiti ih i raspolagati njima pažnjom dobrog gospodara.

Cilj Strategije je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama čija je održivost važna za Grad Koprivnicu.

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 Koprivnica

optimalno i održivo upravlja svojom imovinom u svrhu ostvarivanja svojeg organizacijskog strateškog plana.

Vlasništvo je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje (uporaba i ubiranje plodova ili koristi koje stvar daje) te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti), a sukladno članku 30. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Sukladno odredbama spomenutog Zakona vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

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 su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Grad Koprivnica optimalno i održivo upravlja svojom imovinom, nekretninama te rizicima i rashodima u tijeku njihova životnog ciklusa u svrhu ostvarivanja strateškog plana. Upravljanje se definira 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, unapređenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Grada Koprivnice. Kad je riječ o evidenciji, ista je *conditio sine qua non* da bi se uopće moglo upravljati. Održavanje znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju da zadovoljava one potrebe građana koje joj je namijenila odluka upravitelja. Zaštita se odnosi na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja. Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava potrebe današnjice, a pritom ne ugrožava potrebe budućih generacija. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu, a treba stremiti k sinergiji zahtjeva gospodarstva i javnog interesa.

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
- poduzimanje svih radnji s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja imovinom radi uređenja pravnih odnosa na imovini
- po potrebi, utvrđivanje ili promjena namjene gradskih nekretnina

- tekuće i investicijsko održavanje te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda po svakoj jedinici nekretnine
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretnina.

Raspolaganje podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na državnoj imovini ili na drugi način te davanje na uporabu državne imovine.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava, a osobito:

- izvršavanje svih vlasničkih ovlasti i preuzimanje svih vlasničkih obveza za gradsku imovinu,
- sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada Koprivnice u korist druge pravne ili fizičke osobe
- poduzimanje svih radnji u svezi s gradskom imovinom s pažnjom dobrog gospodara i načelima upravljanja državnom imovinom radi uređenja pravnih odnosa na gradskoj imovini te
- po potrebi, utvrđivanje ili promjena namjene gradske imovine.

Sklapanje pravnih poslova odnosi se na pravne poslove čija je posljedica prijenos, otuđenje ili ograničenje prava vlasništva Grada Koprivnice u korist druge pravne ili fizičke osobe, kao što su prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničkih zajednica, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge na gradskoj imovini ili na drugi način te davanje na uporabu gradske imovine.

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitim sagledavanjem svih aspekata upravljanja nekretninama. Potrebno 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 Koprivnice 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 registra nekretnina u vlasništvu Grada.

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

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

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

Temeljem ove Strategije izvještavanje će se temeljiti na operativnim izvještajima, financijskoj analizi te se planiraju 3 razine izvještavanja, a sve sukladno klasifikaciji nekretnina, i to na obvezne (za izravne potrebe Grada Koprivnice), diskrecijske (za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba) i nekretnine namijenjene ostvarivanju prihoda (zakup, pravo građenja).

2. VAŽEĆI NORMATIVNI I INSTITUCIONALNI OKVIR TE VAŽEĆI OKVIR STRATEŠKOG PLANIRANJA

Postojeći normativni okvir brojnim zakonima, podzakonskim aktima i općim aktima uređuje područje upravljanja, raspolaganja i uporabe gradskih nekretnina.

2.1. Normativni okvir

Zakonski i podzakonski propisi

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“ broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18, 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, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21)
- 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, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20)

- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine” broj 80/11)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o cestama („Narodne novine” broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19)
- Zakon o javno privatnom partnerstvu („Narodne novine” broj 78/12, 152/14, 114/18)
- Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine” broj 52/18)
- Zakon o proračunu („Narodne novine” broj 144/21)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine” broj 111/18)
- Uredba o središnjem registru državne imovine („Narodne novine“ broj 3/20)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“ broj 122/14, 98/19)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine” broj 121/13, 61/18)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine” broj 3/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20 i 32/2021)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine” broj 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20).

Opći akti Grada Koprivnice

- Statut Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 44/09, 1/12, 1/13, 3/13 – pročišćeni tekst 1/18, 2/20, 1/21)
- Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/16, 1/17, 2/17 i 9/19),
- Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/16, 1/17 i 2/17),
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/12 i 3/18),
- Odluka o korištenju prostora mjesnih odbora na području Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 9/19),
- Odluka o prodaji po povoljnijim uvjetima građevinskog zemljišta na području DPU „Cvjetna“ u Koprivnici („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 11/18),
- Odluka o građevinskom zemljištu u poduzetničkim zonama Dravska i Radnička u Koprivnici („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 6/19),
- Odluka o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 7/10),
- Odluka o uvjetima za davanje stanova u najam osobama koje su od posebnog interesa za Grad Koprivnicu („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 7/10) ,
- Odluka o nerazvrstanim cestama na području Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 63/12, 2/14 i 2/16),
- Odluka o utvrđivanju međa i drugih granica te novom razgraničenju u postupku evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 7/14),

- Odluka o rješavanju stvarnih prava na građevnoj čestici s izgrađenim postojećim višestambenim zgradama i garažama („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/15 i 10/18),
- Zaključak o visini naknade za osnivanje služnosti na javnim površinama kojima upravlja Grad Koprivnica i nekretninama u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/09),
- Odluka o pristupu i zajedničkom korištenju stupova javne rasvjete u vlasništvu Grada Koprivnice radi postavljanja sastavnica elektroničkih komunikacijskih mreža velikih brzina („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 9/21),
- Odluka o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu gradnje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme kao i pristupa i zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 9/21),
- Program građenja komunalne infrastrukture na području Grada Koprivnice za 2022.godinu („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 9/21),
- Pravilnik o financiranju javnih potreba Grada Koprivnica („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 3/15, 3/16, 7/19)

2.2. Nadležna tijela i procjena vrijednosti nekretnina

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, raspolazu 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. Sukladno navedenom u 2022. godini gradonačelnik može odlučivati o stjecanju i otuđenju nekretnina do iznosa od 688.598,64 kuna.

Grad prodaje nekretnine sukladno planu upravljanja nekretninama koji se donosi za svaku godinu kao i na osnovi iskazanog interesa kupca i ocjene gradonačelnika da određene nekretnine Grad Koprivnica nema interesa zadržati u svojem vlasništvu ili ih je Grad Koprivnica dužan prodati u slučajevima predviđenim posebnim zakonima.

U Republici Hrvatskoj je od 2015.godine na snazi Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina pa od tada Grad raspolaze nekretninama temeljem procjembenog elaborata ovlaštenog procjenitelja odobrenog od strane Procjeniteljskog povjerenstva za tržište nekretnina na području Grada Koprivnice. Učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama kao preduvjet podrazumijeva poznavanje vrijednosti tih nekretnina. Procjenjivanje vrijednosti nekretnina koristi se u prometu nekretnina, za utvrđivanje vrijednosti objekta zaloga, porezne osnovice, osiguranja imovine, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, pitanja ulaganja i

povećanja vrijednosti nekretnina, pitanja opterećenja i umanjenja vrijednosti nekretnine, u investicijskim planovima, prilikom provođenja postupka uređenja građevinskog zemljišta, urbane komasacije, izvlaštenja i drugih poslova glede zemljišne čestice. Uređeno pitanje procjena vrijednosti nekretnina podrazumijeva propisivanje tko je ovlašten izraditi procjenu, temeljem kojih metoda ili postupaka i sa kojim podacima. Normiranjem pravila o procjenama znatno se utječe na pravnu sigurnost građana i investitora, a što doprinosi napretku društva u cjelini. Procjembene elaborate temeljem kojih Grad stječe i raspolaže nekretninama, analizira i procjenjuje Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina na području Grada Koprivnice koje je po prvi puta osnovano 2015., a drugi saziv ima od 2019. – 2023.godine. Tržišna vrijednost dobiva na važnosti kad se radi o imovini JLP(R)S. Naime JLP(R)S svojom imovinom raspolažu prema tržišnoj vrijednosti, a utvrđeni iznos odlučna je činjenica radi određivanja hoće li političku odluku donijeti izvršno, odnosno predstavničko tijelo.

2.3. Obuhvat nekretnina

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 Koprivnica upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada.

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, njezinih 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 Koprivnice 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).

Grad u svom vlasništvu ima sljedeće pojavne oblike nekretnina: poslovni prostori (zakup, uporaba), stanovi, sportski objekti, kulturna dobra, građevinska zemljišta, objekti komunalne infrastrukture, groblja i mrtvačnice te nekretnine naslijeđene kao ošasna imovina.

2.4. Načela upravljanja gradskim nekretninama

Gradskim nekretninama upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

Načelom 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 raspolazu gradskim nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama i vođenjem registra gradskih nekretnina.

Načelo predvidljivosti upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

Načelo ekonomičnosti osigurava da se gradskim nekretninama upravlja radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

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.

2.5. Akti strateškog planiranja

Dokumenti upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama su Strategija, Plan upravljanja gradskim nekretninama koji se donosi jednom godišnje uz Proračun te Izvješće o provedbi Plana upravljanja gradskim nekretninama. Dokumenti upravljanja nekretninama objavljuju se u „Glasniku Grada Koprivnice“.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA UPRAVLJANJA GRADSKIM NEKRETNINAMA

Postojeći model upravljanja nekretninama normiran je putem zakonskih, podzakonskih akata te putem općih akata Grada. Postojeći model upravljanja nekretninama temelji se na analitičkim knjigovodstvenim evidencijama u kojima su upisani svi pojavnici 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. Grad Koprivnica vodi Registar nekretnina koji objedinjuje sve pojavne oblike nekretnina u vlasništvu Grada. Popis nekretnina sadržava podatke o nekretninama čiji je vlasnik, suvlasnik ili zajednički vlasnik, odnosno vanknjižni vlasnik Grad Koprivnica, a osobito: broj zemljišnoknjižne čestice nekretnine, broj zemljišnoknjižnog uložka 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. Registar nekretnina treba povezati s osnovnom evidencijom zemljišta, odnosno Geografskim informacijskim sustavom (GIS). 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.

Nekretnine u vlasništvu Grada Koprivnice su klasificirane prema uporabnim kategorijama tako da postoji niz različitih evidencija nekretnina (evidencija poslovnog prostora, evidencija stanova, evidencija svih nekretnina putem geografskog informacijskog sustava, evidencija zemljišta u zakupu, evidencija prodaje i kupnje nekretnina po godinama, evidencija nekretnina kojima upravljaju trgovačka društva u vlasništvu Grada Koprivnice).

Posebnim odlukama Gradskog vijeća ovisno o klasifikaciji nekretnine prema uporabnim kategorijama propisani su načini upravljanja i raspolaganja nekretninama. Upravljanje i raspolaganje nekretninama sadržano je u izvješćima Gradonačelnika i u izvješćima o izvršenju proračuna.

Grad Koprivnica navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama. Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Glasniku Grada Koprivnice. Pojedinačni akti o upravljanju i raspolaganju nekretninama objavljuju se na web stranici Grada Koprivnice.

Najvažniji opći akt koji je osnova kod raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Koprivnice je Odluka o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj: 3/16, 1/1, 2/17, 9/19). Navedenom Odlukom utvrđuje se nadležnost i postupanje tijela Grada Koprivnice te ovlasti, procedure, mjerila i kriteriji za sve oblike raspolaganja nekretninama.

Poslovni prostori su prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11 i 64/15) poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. Pod stanovima podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu Grada Koprivnice. Grad Koprivnica mora na racionalan i učinkovit način upravljati poslovnim prostorima i stanovima na način da oni poslovni prostori i stanovi koji su potrebni Gradu budu stavljeni u funkciju koja će služiti njezinu racionalnijem i učinkovitijem funkcioniranju. Svi drugi stanovi i poslovni prostori moraju biti ponuđeni na tržištu bilo u formi najma, odnosno zakupa, bilo u formi njihove prodaje javnim natječajem. Osim zakonima i podzakonskim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja poslovnim prostorom i stanovima utvrđeni su i internim aktima Grada Koprivnice.

Grad Koprivnica ima u svojem vlasništvu 11 stanova. Deset stanova koriste najmoprimci sa zaštićenom najamninom, jedan stan je prazan i isti je sukladno članku 6, 7. i 8. Odluke o najmu stanova u vlasništvu Grada Koprivnice namijenjen za privremeno korištenje osobi čiji je stan ili kuća onesposobljen za redovnu upotrebu uslijed elementarne nepogode ili ruševnosti stambenog prostora.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada podijeljeni su sukladno namjeni na one koji služe za ostvarivanje prihoda i daju se u zakup sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Koprivnice te za njih zakupci plaćaju tržišnu zakupninu. Temeljem Odluke o davanju na upravljanje nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 5/19) tri poslovna prostora dana su na upravljanje trovačkom društvu KOMUNALAC d.o.o. Za četiri poslovna prostora sklopljeni su ugovori o zakupu na određeno, za jedan poslovni prostor u Kampusu sklopljen je ugovor o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme, a jedan poslovni prostor je prazan i za isti je objavljen javni natječaj koji se objavljuje u krugovima.

Grad Koprivnica vlasnik je 29 garaža na Trgu podravskih heroja. Garaže se daju u zakup putem javnog natječaja koji se provodi u krugovima. Od ukupno 29 garaža u zakupu je 12

garaža dok je ostalih 17 garaža i dalje slobodno za zakup. Predmetne garaže su u jako lošem stanju te je u narednom periodu potrebno razmisliti o korištenju prostora na kojem se iste nalaze.

Uz poslovne prostore od kojih Grad ostvaruje prihode, Grad ima u vlasništvu i nekretnine koje služe za ispunjenje poslova iz samoupravnog djelokruga te su dane na korištenje i upravljanje gradskim trgovačkim društvima i ustanovama kojima je Grad osnivač. Zgrada Gradske uprave na Zrinskom trgu 1 služi za redovni rad gradske uprave. Određeni prostori se daju na korištenje bez plaćanja naknade sukladno Odluci o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice, a namijenjeni su za zadovoljavanje potreba korisnika proračuna (vrtići, škole). Dječji vrtić Tratinčica upravlja i koristi zgradu Dječjeg vrtića „Jabučica“ sagrađenog na pravu građenja čiji je nositelj Grad Koprivnica. Umjetnička škola „Fortunat Pintarić“ upravlja i koristi nekretninu Umjetničke škole „Fortunat Pintarić“ te zgradu Sinagoge u Svilarskoj ulici koja ima svojstvo kulturnog dobra. Muzej grada Koprivnice upravlja i koristi Spomen park Danicu na Đelekovečkoj cesti. Turistička zajednica grada Koprivnice koristi za svoj redovni rad nekretninu na Trgu bana Josipa Jelačića 7, a upravlja zgradom Oružane s gradskim bedemima. Pučko otvoreno učilište upravlja i koristi nekretninu na Trgu bana Josipa Jelačića 6. Centar za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju PODRAVSKO SUNCE koristi kuću u Ulici Čarda 47a sa svrhom ostvarenja procesa inkluzije za osobe s invaliditetom. Navedenu nekretninu Grad je stekao kao ošasnu imovinu temeljem Zakona o nasljeđivanju.

Gradsko trgovačko društvo ENTER d.o.o. upravlja i koristi dvije zgrade, jednu u Dravskoj 17 i jednu na Trgu dr. Žarka Dolinara 18.

Gradsko trgovačko društvo KOMUNALAC d.o.o. kao pravni sljednik trgovačkog društva Trg d.o.o. upravlja gradskim prostorima na bazenu „Celine“, zgradom Dom mladih; kao pravni sljednik trgovačkog društva KAMPUS d.o.o. upravlja nekretninama u Kampusu, izuzev nekolicine kojima izravno upravlja Grad te upravlja sportskim objektima.

U 2019. i 2020. godini revidirani su ugovori o upravljanju gradskim nekretninama. Sukladno nalazu unutarnje revizije potrebno je ustrojiti evidenciju o ostvarenim prihodima i rashodima od upravljanja po svakoj nekretnini.

Gradski sportski objekti su: Gradski stadion Ivan Kušek Apaš te šest nogometnih igrališta i to NK Zagorec, NK starigrad, NK Miklinovec, NK Močile, NK Reka i NK Omladinac; sportska dvorana i prostorije šahovskog kluba u Starčevićевой 15.

U Kampusu je Grad Koprivnica dao na korištenje prostorije na Trgu dr. Žarka Dolinara 8 Državnom arhivu Varaždina. Grad je osnovao pravo građenja u korist Sveučilištu Sjever za zgradu na Trgu dr. Žarka Dolinara 1 za redovni rad Sveučilišta te pravo građenja za zgrade br. 2, 3 i 5 za razvoj djelatnosti visokog obrazovanja i znanosti. Grad je dao na korištenje Sveučilištu Sjever zgradu br. 59 za izgradnju studentske menze i zgradu na Trgu dr. Žarka Dolinara 7 za razvoj znanstvene djelatnosti.

Grad je osnovao pravo građenja za zgradu na Trgu dr. Žarka Dolinara 13 u svrhu izgradnje studentskog doma.

Grad Koprivnica u svom vlasništvu ima deset građevina – društvenih domova – koji se nalaze na području mjesnog odbora: Miklinovec, Reka, Bakovčica, Jagnjedovec, Draganovec, Štaglinec, Starigrad, Vinica, Herešin i Kunovec Breg. U navedenim građevinama nalaze se prostori koje najvećim dijelom koriste Vijeća Mjesnih odbora i udruge

građana s tog područja za svoje potrebe i aktivnosti, a u sklopu društvenog doma Miklinovec, Reka i Herešin nalaze se i poslovni prostori koji se putem javnog natječaja daju u zakup (poslovni prostori). U sklopu društvenog doma Reka i Herešin nalaze se i prostori sportsko rekreativne namjene. Društveni dom Bakovčica se ne koristi više godina iz razloga što konstruktivni dijelovi objekta ne zadovoljavaju minimalne uvjete glede nosivosti i stabilnosti. Zbog navedenog Osnovna škola „Braća Radić“ dala je Gradu dio zgrade Područne škole u Bakovčici na korištenje za potrebe Mjesnog odbora i udruga s tog područja.

Zgradu u Ulici Antuna Nemčića 5, tzv. zgrada županijske uprave dana je u zakup Koprivničko-križevačkoj županiji.

Kuću u Starčevićevoj 41, na Peteranskoj cesti 41 kao i dvije prostorije u West centru koriste udruge proistekle iz domovinskog rata. Zajednica tehničke kulture ima na korištenje zgradu na Trgu mladosti 1b. Grad je izviđačima dao na korištenje kuću u Ulici Braće Radića 22 te dva skloništa. Jedno sklonište je prazno.

Uz zgradu društvenog doma Bakovčica Grad ima u vlasništvu još neke objekte koji nisu u upotrebi i to tzv. Merićevu zgradu za koju je raspisan javni natječaj za prodaju i koja je ujedno i kulturno dobro što otežava sam postupak prodaje; zgrade 3, 5 i 7 na Đelekovečkoj cesti koje su spomenici kulture i ujedno su potpuno dotrajale te ruševinu u Esterovoj 19 koja je također kulturno dobro.

Temeljem Zakona o nasljeđivanju jedinice lokalne samouprave stječu u vlasništvo nekretnine, pokretnine te sva prava i obveze umrle osobe kada se zakonski nasljednici odreknu nasljedstva. Zakonski nasljednici odriču se nasljedstava u slučaju kada je vrijednost naslijeđene imovine manja od financijskih obveza umrle osobe. Grad Koprivnica odgovara za dugove umrle osobe samo do visine naslijeđene imovine. Grad raspolaže naslijeđenim nekretninama na način da ih temeljem procjemenog elaborata ponudi na tržištu, te iz iznosa kupoprodajne cijene namiruje ostaviteljeve vjerovnike sukladno Odluci o upravljanju, raspolaganju i korištenju nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice. Od 2016. godine do danas Grad je 45 puta bio ošasni nasljednik. Vezano za ošasnu imovinu, možemo zaključiti da je riječ o mnogo posla bez ikakve koristi za Grad.

U Proračunu se svake godine predviđaju sredstva za tekuće i investicijsko održavanje nekretnina u vlasništvu Grada Koprivnice. U skladu s politikom energetske učinkovitosti i održivosti provode se mjere energetske obnove objekata, a čime će se ostvariti uštede tekućih troškova. Grad će kontinuirano poduzimati sve aktivnosti za stavljanje u funkciju svake nekretnine sukladno njenoj namjeni (davanje u zakup, obavljanje poslova iz samoupravnog djelokruga Grada, prodaja i dr.).

Prema odredbama Zakona o prostornom uređenju građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Građevinsko zemljište uređuje se u cilju njegova osposobljavanja za građenje, rekonstrukciju i korištenje zgrada u skladu s prostornim planom te s tim u vezi poboljšanja uvjeta života i rada u naseljima.

Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća sljedeće radnje i radove:

1. pribavljanje projekata i druge dokumentacije, rješavanje imovinskopравnih odnosa u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i posebnim zakonom i ishodaenje akata potrebnih za provedbu radova u svrhu uređenja građevinskog zemljišta,

2. građenje infrastrukture i građevina javne i društvene namjene, odnosno njihovu rekonstrukciju u skladu s posebnim zakonima,

3. sanaciju terena (odvodnjavanje, izravnavanje, osiguranje zemljišta i sl.).

Uređenje građevinskog zemljišta obveza je Grada i javnopravnih tijela koja prema posebnim propisima grade i/ili upravljaju infrastrukturom. Grad uređuje građevinsko zemljište sukladno Programu građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Koprivnice koji se donosi svake godine uz gradski Proračun.

Aktivnosti u upravljanju i raspolaganju građevinskim zemljištem u vlasništvu Grada podrazumijevaju i provođenje postupaka stavljanja tog zemljišta u funkciju prodajom, osnivanjem prava građenja i prava služnosti, rješavanje imovinskopravnih odnosa, davanjem u zakup te kupnjom za korist Grada.

Katastarske općine unutar administrativnih granica Grada Koprivnice su cijele katastarske općine: k.o. Koprivnica, k.o. Herešin, k.o. Bakovčica, k.o. Reka, k.o. Kunovec Breg i k.o. Jagnjedovec-grad te dijelovi katastarskih općina: k.o. Glogovac, k.o. Koprivnički Bregi, k.o. Koprivnički Ivanec, k.o. Jagnjedovec i k.o. Peteranec koji obuhvaćaju katastarske čestice koje se nalaze unutar administrativnih granica Grada Koprivnice. Na području grada Koprivnice nova izmjera započela je 1962. te je uz dopunska mjerenja trajala do 1971. godine kada je stupio na snagu novi katastarski operat. U Koprivnici su 1972. godine obnovljene zemljišne knjige, ali samo za k.o. Herešin je stupio na snagu novi katastarski operat 1971., a zemljišna knjiga nije nikad obnovljena, što znači da su u Katastru podaci nove izmjere stupili na snagu dok u zemljišnim knjigama (grunтовници) nisu, a navedeno se manifestiralo kroz dualitet broja, površine, oblika katastarskih čestica. Grad je na sebe temeljem poziva Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Koprivnica preuzeo sufinanciranje troškova za rad katastarskog i zemljišno-knjižnog povjerenstva, a sve kako bi brže i kvalitetnije realizirao projekt obnove zemljišne knjige k.o. Herešin. Zemljišna knjiga za k.o. Herešin bila je obnovljena 2020. godine.

U narednom periodu se želi oformiti nove katastarske općine na području Grada, nekima od postojećih promijeniti granice kako bi pratile granice naselja (npr. Herešin), a onda naposljetku i promijeniti administrativne granice Grada sa nekim od susjednih općina kako bi iste pratile prirodne granice.

Većina građevinskog zemljišta, a osobito površine veće od cca 1000 m², za koje postoji interes privremenog korištenja koristi se u svrhu poljoprivredne obrade. Na osnovi provedenog javnog natječaja 2017. godine sa zakupcima je zaključeno 10 ugovora o zakupu za površinu od cca 770.000 kvadrata na rok od 5 godina uz ugovorenu mogućnost raskida ugovora u slučaju potrebe za zemljištem u svrhu realizacije gradskih projekata. Krajem 2022. raspisi će se novi javni natječaj za zakup zemljišta.

Grad Koprivnica na svom zemljištu osniva prava služnosti u svrhu izgradnje komunalne infrastrukture (voda, odvodnja, struja, plin) te pravo građenja, tako je Grad kao suvlasnik s Osnovnom školom „Đuro Ester“ osnovao pravo građenja u korist trgovačkog društva KOMUNALAC d.o.o. radi izgradnje sportske dvorane.

Grad je darovao zemljište u svom vlasništvu DVD Jagnjedovec u svrhu izgradnje vatrogasnog spremišta; Gradskom društvu Crvenog križa u svrhu izgradnje Centra za pomoć u kući za Župi Sv. Majke Terezije za izgradnju sakralnog objekta.

Na području Grada nalaze se dvije poduzetničke zone u potpunosti opremljene komunalnom infrastrukturom. Poduzetnička zona Dravska nalazi se u vlasništvu Grada Koprivnice. Parcele su u potpunosti opremljene komunalnom infrastrukturom, a nalazi se s druge strane željezničke pruge i gradske obilaznice, bliže gradu. U njoj trenutno posluje 29 poduzetnika. Poduzetnička zona Radnička nalazi se uz gradsku obilaznicu prema Osijeku i Podravskoj magistrali, također kroz nju prolazi željeznička pruga a trenutno je dominantna trgovačko uslužna djelatnost u dva velika trgovačka centra – Pevec i Supernova. U zoni Radnička također radi više od 20 tvrtki. Za 10 parcela u Dravskoj i 3 u Radničkoj sklopljeni su s poduzetnicima ugovori o osnivanju prava građenja.

Grad rješava imovinsko-pravne odnose radi provedbe programa građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji se donosi svake godine uz proračun. S obzirom da je izgradnja infrastrukture od interesa za Republiku Hrvatsku, moguće je za izgradnju iste i pokrenuti postupak izvlaštenja. Grad trenutno vodi jedan postupak izvlaštenja i to za rješavanje imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje pješačko-biciklističke staze između naselja Starigrad i naselja Štaglinec.

Sukladno Zakonu o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina i Zakonu o cestama, Grad kontinuirano osniva prava građenja i služnosti u korist subjekata javnog prava (Koprivničke vode, HEP, HŽ, Koprivnica plin) u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Grad Koprivnica od 2011. godine temeljem Zakona o cestama kontinuirano provodi postupak evidentiranja nerazvrstanih cesta (upis u katastar i zemljišnu knjigu bez obzira o postojanju upisa vlasništva i drugih stvarnih prava i trećih osoba). Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Upis u zemljišne knjige nerazvrstanih cesta izgrađenih prije stupanja na snagu Zakona o cestama reguliran je odredbama istog zakona čija je svrha prioritarno razrješenje neusklađenog zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nerazvrstanih cesta. Tako ceste koje se na dan stupanja na snagu Zakona o cestama koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste (autoceste, državne, županijske i lokalne ceste), postaju nerazvrstane ceste. Nerazvrstane ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom. Nerazvrstane ceste se upisuju u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi. Dakle, u navedenom postupku ne sudjeluju stranke (prema tome niti stjecatelj-jedinica lokalne samouprave), zemljišnoknjižni sud u pravilu rješenja donosi na temelju prijavnog lista nadležnog katastarskog ureda, kao jedinog relevantnog dokumenta koji dokazuje stvarno stanje nekretnina te da sud provodi upis nerazvrstane ceste kao javnog dobra u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Zbog navedene usklade pravnog i faktičnog stanja po odredbama Zakona o cestama u Gradu često zaprimamo prigovore stranaka čije je zemljište ušlo u koridor nerazvrstane ceste te vodimo i jedan sudski spor vezano za upis nerazvrstane ceste. Unutar koridora nerazvrstanih cesta Grad ima u vlasništvu cca 10 km

izgrađene kabelske kanalizacije kojom upravlja KOMUNALAC d.o.o. s obzirom da sukladno propisima RH, Grad kao jedinica lokalne samouprave ne može biti infrastrukturni operator. Na području Grada Koprivnice HT ima pravo puta za izgrađenu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu. Navedeno pravo je uvedeno u pravni sustav RH iz anglosaksonskog prava i u RH postoji jedino za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu, a glavna razlika u odnosu na pravo služnosti je ta što se pravo puta ne upisuje u zemljišne knjige.

Sukladno Prijelaznim i završnim odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu koji je stupio na snagu 2018. godine u narednom periodu potrebno je evidentirati i ostalu komunalnu infrastrukturu kao što se evidentiraju i nerazvrstane ceste.

4. STRATEŠKO USMJERENJE UPRAVLJANJA GRADSKIM NEKRETNINAMA

Strateško usmjerenje podrazumijeva definiranu viziju i strateške ciljeve.

MISIJA - osigurati izradu kvalitetnih provedbenih propisa i ključnih dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama te provedbu istih, a vezano uz organizirano, racionalno, razvidno i javno upravljanje i nadzor i s njome povezanim obvezama u ime i za račun građana, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika nekretnina, u službi gospodarskog rasta, poduzimanje potrebitih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojava oblika nekretnina, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge, uz visok stupanj profesionalnosti.

VIZIJA – sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje gradskim nekretninama, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

STRATEŠKI CILJ - održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje gradskim nekretninama.

Misija zrcali temeljnu svrhu koja treba biti jedinstvena te stvara kontekst u kojem se oblikuje vizija, definiraju strateški i posebni ciljevi te razvijaju mjere, projekti i aktivnosti. Misija je stvoriti uvjete i izgraditi kapacitete koji će osigurati izradu kvalitetnih provedbenih propisa i ključnih dokumenata upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama te provedbu istih, a vezano uz organizirano, racionalno, razvidno i javno upravljanje i nadzor i s njome povezanim obvezama u ime i za račun građana, vođenje sveobuhvatne interne evidencije pojava oblika nekretnina, u službi gospodarskog rasta, poduzimanje potrebitih mjera za što učinkovitiju uporabu svih pojava oblika nekretnina, pronalaženje i implementacija sustavnih rješenja upravljanja i optimalnih promjena koje mogu pridonijeti povećanju učinkovitosti ove javne usluge, uz visok stupanj profesionalnosti.

Vizija ukazuje na kritičnu tranziciju iz sadašnjeg stanja u buduće stanje uz misiju i vrijednosti, a kroz dinamiku strategije. Vizija je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje gradskim nekretninama, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i

drugih strateških razvojnih ciljeva sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Razvojni potencijal treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Grada Koprivnice vezano uz regionalnu, prometnu, kulturnu i zdravstvenu kao i druge razvojne politike. Kako bi se u potpunosti realizirao potencijal gradskih nekretnina, kao razvojna potreba je identificirana nužnost kontinuirane aktivacije gradskih nekretnina.

Strateški cilj predstavlja prijelaz vizije u zadane okvire djelovanja odnosno strateški cilj treba operacionalizirati strateško usmjerenje, uz racionalnu uporabu raspoloživih resursa. Strateški cilj upravljanja je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje gradskim nekretninama. Kako bi se ostvario strateški cilj potrebno je kontinuirano raditi na popisu gradske imovine i s njome povezanim fizičkim, pravnim i ekonomsko-financijskim značajkama. Baza strukturiranih podataka/značajki o pojavnim oblicima je pretpostavka učinkovitom upravljanju i odgovornom raspolaganju, a time i porastu financijskih i nefinancijskih učinaka od upravljanja kako bi se u srednjem roku povećao prihod od nekretnina. Nadalje, upravljanje podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast.

Zaključno je važno naglasiti kako je pored realizacije strateškog cilja upravljanja gradskim nekretninama jednako važna alokacija generiranih učinaka od uporabe gradskih nekretnina i u tom smislu nužno je upravljati učincima od upravljanja na način da se usmjeravaju i upošljavaju u prioritetne razvojne projekte Grada Koprivnice.

4.1. Kaskadiranje strateškog cilja upravljanja gradskim nekretninama

Strateški cilj upravljanja gradskim nekretninama se kaskadira na pet posebnih ciljeva upravljanja. Prema članku 2. Zakona o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske poseban cilj je srednjoročni cilj definiran u nacionalnim planovima i planovima razvoja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kojim se ostvaruje strateški cilj iz strategije i poveznica s programom u proračunu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. Posebni ciljevi upravljanja državnim imovinom, kao i programiranje pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti su skup međusobno povezanih aktivnosti i projekata u određenom upravnom području kojom se izravno ostvaruje posebni cilj, a neizravno se pridonosi ostvarenju strateškoga cilja. Aktivnost je niz specifičnih i međusobno povezanih radnji čija provedba izravno vodi ostvarenju mjere, a neizravno ostvarenju posebnoga cilja, dok je projekt niz međusobno povezanih aktivnosti koje se odvijaju određenim redoslijedom radi postizanja ciljeva unutar određenoga razdoblja i određenih financijskih sredstava.

Posebni ciljevi će biti analizirani u kontekstu programiranja pripadajućih mjera, projekata i aktivnosti koje predstavljaju operacionalizaciju posebnog cilja kao i neizravnu operacionalizaciju strateškog cilja. Također će biti identificirani pokazatelji ishoda, a to su kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podaci koji omogućuju praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju utvrđenog posebnog cilja. Za posebne ciljeve kako bi se pratila, izvješćivala i vrednovala uspješnost u postizanju posebnih ciljeva upravljanja biti će

identificirani pokazatelji rezultata. Pokazatelj rezultata je kvantitativni i kvalitativni mjerljivi podatak koji omogućuje praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u provedbi utvrđene mjere, projekta i aktivnosti. Projekti i aktivnosti, te pokazatelji rezultata, detaljno se razrađuju godišnjim planovima upravljanja kao provedbenim dokumentima koji se temelje na Strategiji i kojima se operacionaliziraju elementi strateškog planiranja definirani u Strategiji.

Posebni ciljevi upravljanja su:

1. Učinkovito upravljanje gradskim nekretninama
2. Harmonizacija te predlaganje i donošenje novih općih akata
3. Kontinuirano vođenje i ažuriranje Registra nekretnina i evidencija gradskih nekretnina u širem smislu
4. Priprema, izrada i izvješćavanje o provedbi akata strateškog planiranja
5. Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala.

4.2. Poseban cilj - Učinkovito upravljanje gradskim nekretninama

Gradske nekretnine su kapital kojim treba raspolagati u svrhu ostvarivanja socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka i očuvanja za buduće generacije. Jedan su od važnih resursa gospodarskog razvoja i moraju se odgovorno stavljati u uporabu od strane svih imatelja, upravitelja i korisnika. Subjekti kojima je povjereno pravo upravljanja moraju osigurati da se sve aktivnosti upravljanja i raspolaganja odvijaju sukladno propisima, ugovorima o upravljanju te da budu usmjerene tome da doprinose najboljim rezultatima.

Tablica 1. Kaskadiranje posebnog cilja – Učinkovito upravljanje gradskim nekretninama

Poseban cilj	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Učinkovito upravljanje gradskim nekretninama	Smanjenje portfelja nekretnina putem prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice Aktivacija neiskorištenih i neaktivnih gradskih nekretnina	Doprinos smanjenju proračunskog manjka. Usmjeravanje sredstava u prioritetne strateške projekte. Ujednačavanje standarda korištenja nekretnina na razini svih korisnika proračuna.	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Poseban cilj Učinkovito upravljanje nekretninama operacionalizirat će se putem sljedećih mjera:

1. smanjenje portfelja nekretnina putem prodaje, razvrgnuća suvlasničkih zajednica i

2. rast investicijskih projekata za aktivaciju neiskorištenih gradskih nekretnina putem osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na korištenje.

Kao prioritetno postupanje pristupiti će se reguliranju svih suvlasničkih zajednica, bez obzira po kojoj pravnoj osnovi je predmetna suvlasnička zajednica zasnovana. Upravljanje manjinskim suvlasničkim omjerom na nekretnini životno i logički je nemoguće i nije u skladu s osnovnim načelima upravljanja nekretninama. Tako će se ponuditi ostalim suvlasnicima, posebice u nekretninama u kojima Grad ima manje od 50% suvlasništva, prodaja suvlasničkog udjela drugom suvlasniku. Grad će sva raspolaganja obavljati putem javnog natječaja i iznimno neposrednim pogodbama (iznimke su propisane odgovarajućim zakonskim i podzakonskim propisima te općim aktima) i nakon što se utvrdi vrijednost nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Prije svakog raspolaganja nekretninama, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti tih nekretnina, a u slučaju raspolaganja nekretninama sklapanjem drugog naplatnog pravnog posla koji podrazumijeva korištenje i/ili plodouživanje nekretnine, odnosno ograničenje prava vlasništva kao što je osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, zakup, najam i drugo, izvršit će se i procjena vrijednosti naknade, osim ako se nekretnina daje na uporabu. Krajnji cilj je ekspanzirati broj investicijskih projekata uz aktivaciju neaktivne gradske imovine, dakle realizirati barem jedan takav investicijski projekt godišnje. Tako će se prvenstveno predlagati i realizirati projekti koji će se odnositi na aktivaciju površinski većih nekretnina. U ovim projektima bit će uključeni i prioritetno obrađivani svi projekti koji imaju što veći stupanj dovršenosti prostorno-planske dokumentacije, riješenih imovinskopравnih odnosa, stupanj financiranja i slično. Prilikom utvrđivanja pojedinačnih projekata jedan od važnijih kriterija bit će utjecaj pojedinog projekta na gradski proračun, broj novootvorenih radnih mjesta i drugi ekonomski pokazatelji.

Svaka odluka o raspolaganju nekretninama mora se stoga temeljiti i na najvećem mogućem ekonomskom učinku te se posebna pozornost treba obratiti na pripremu projekata u svrhu stavljanja nekretnina u funkciju socijalnog, kulturnog i obrazovnog napretka, ali i šireg gospodarskog razvoja. Riječ je o poticanju investicija aktivacijom nefinancijske imovine. Iznimno je važno identificirati kriterije za izbor modaliteta provedbe aktivacije neiskorištenih gradskih nekretnina (prodaja, razvrgnuća suvlasničkih zajednica, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, najam, zakup, zamjena, koncesija, osnivanje prava zaloge). Prioritetnu poziciju trebaju imati projekti od općeg javnog ili socijalnog interesa ili pak infrastrukturni projekti.

Zakonom o poticanju ulaganja omogućeno je uključivanje neaktivnih nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske u projekte potpore poduzetnicima davanjem u zakup te imovine (prvenstveno bivših proizvodnih pogona, neperspektivne vojne imovine) bez naknade u određenom razdoblju, kao poticaj gospodarskoj aktivnosti. Navedeno je potrebno implementirati i u gradske opće akte.

Zaključno je važno istaknuti kako će se uspješnost implementacije posebnog cilja Učinkovitog upravljanja gradskim nekretninama pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka i duga te doprinos povećanju kreditnog rejtinga te usmjeravanje i upošljavanje sredstava u prioritetne razvojne projekte Grada. Uspješna implementacija posebnog cilja doprinijet će realizaciji strateškog cilja upravljanja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Koprivnice te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih gradskih ciljeva.

4.3. Poseban cilj - Harmonizacija te predlaganje i donošenje novih općih akata

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima. U svrhu povećanja efikasnosti upravljanja gradskim nekretninama, dosljedno se radi na unaprjeđenju postojećeg normativnog okvira kojim se uređuje upravljanje gradskim nekretninama. Kroz dosadašnji način i regulaciju upravljanja identificirana je potreba za racionalizacijom i povećanjem djelotvornosti i postupaka raspolaganja.

Usklađenje sustava upravljanja predstavlja kontinuirani proces, što kao preduvjet zahtjeva konstantnu analizu postojećeg stanja i provođenje dodatne regulacije u svrhu bolje aktivacije gradskih nekretnina, a osobito se odnosi na otklanjanje nedostataka normativnog okvira. Tijekom izmjena i dopuna starih, odnosno donošenja novih akata neophodno je postupiti javno i sukladno važećim propisima koji reguliraju sudjelovanje zainteresirane javnosti, a kako bi se kroz propisane aktivnosti omogućilo adresatima propisa da sudjeluju u njihovom donošenju te prikupilo što više relevantnih informacija.

Ovaj poseban cilj operacionalizirat će se putem sljedeće mjere: Predlaganje izmjena i dopuna važećih općih akata te izrade prijedloga novih općih akata za poboljšanje upravljanja gradskim nekretninama.

Tablica 2. Kaskadiranje posebnog cilja – Harmonizacija te predlaganje i donošenje novih općih akata

Poseban cilj	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj

Harmonizacija te predlaganje i donošenje novih općih akata	Predlaganje izmjena i dopuna važećih akata te izrade prijedloga novih akata za poboljšanje upravljanja gradskim nekretninama	Unapređen normativni okvir za učinkovito upravljanje gradskim nekretninama.	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.
--	--	---	---

Praćenje, izvješćivanje i vrednovanje uspješnosti u postizanju posebnog cilja će biti provedeni putem pokazatelja ishoda za poseban cilj upravljanja gradskim nekretninama koji treba pridonijeti ostvarivanju strateškog cilja upravljanja gradskim nekretninama.

4.4. Poseban cilj - Kontinuirano i ažurirano vođenje Registra gradskih nekretnina i evidencija gradskih nekretnina u širem smislu

Sveobuhvatna evidencija gradskih nekretninama infrastrukturna je pretpostavka učinkovitog upravljanja, budući da se donošenje odluka o uporabi treba zasnivati na prikupljenim i obrađenim pravodobnim i vjerodostojnim podacima o cjelokupnoj imovini i s njome povezanim obvezama. Funkcionalna uspostava sveobuhvatnog kvantitativnog i kvalitativnog popisa (podatkovne baze), odnosno registra, ishodišno je pitanje učinkovitog upravljanja.

Tablica 3. Kaskadiranje posebnog cilja - Kontinuirano i ažurirano vođenje Registra gradskih nekretnina i evidencija gradskih nekretnina u širem smislu

Poseban cilj	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj
Kontinuirano i ažurirano vođenje Registra gradskih nekretnina i evidencija gradskih nekretnina u širem smislu	Povezivanje i usklađenje podataka Registra nekretnina s knjigovodstvenim evidencijama Grada i evidentiranje vrijednosti nekretnina Grada	Registar nekretnina kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja Internetska dostupnost i transparentnost u upravljanju gradskim nekretninama	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

	Uspostava interne evidencije gradskih nekretnina u širem smislu		
--	---	--	--

Ključna smjernica vođenja Registra nekretnina kao i interne evidencije je stvaranje preduvjeta za razvidan i učinkovit sustav odlučivanja u vezi s raspolaganjem kroz prihvatljive modele upravljanja, definiranje poslovnih procesa, oblikovanje sustava izvještavanja i nadzora, pri čemu se uvažava različitost pojavnih oblika i procjene vrijednosti. Državni ured za reviziju je kao preporuku za upravljanje i raspolaganje 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 cjelokupnoj imovini s kojom lokalne jedinice raspolažu te stvorili osnovni preduvjeti za učinkovito upravljanje i raspolaganje nekretninama i za donošenje planskih dokumenata. (Državni ured za reviziju (2016) Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti - Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Dokument dostupan na: <http://www.revizija.hr/izvjesca/2016/rr-2016/revizije-ucinkovitosti/upravljanje-i-raspolaganje-nekretninama-lokalnih-jedinica/upravljanje-i-raspolaganje-nekretninama-skupno-izvjesce.pdf>). Kao nadogradnja ističe se i planira uspostava modela za upravljanje učincima od upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama. Model treba sadržavati:

1. kriteriji/mjerila za donošenje odluke o upravljanju i raspolaganju pojedinom gradskom nekretninom
2. poduzete aktivnosti za aktivaciju pojedine gradske nekretnine
3. podaci o prihodima i/ili rashodima za pojedinu gradsku nekretninu
4. analiza optimalnosti odluke o upravljanju i raspolaganju gradskom nekretninom
5. izvještaj o upošljavanju učinaka od upravljanja i raspolaganja imovinom u konkretne razvojne projekte.

Cilj modela jest izrada preporuka za učinkovitije upravljanje učincima od upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama. Zaključno je važno istaknuti kako će se uspješnost implementacije posebnog cilja pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: Registar nekretnina kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o vidovima upravljanja gradskim nekretninama u užem smislu; interna evidencija gradskih nekretnina u širem smislu u vlasništvu trgovačkih društava u vlasništvu Grada i ustanova kojima je Grad osnivač; unaprjeđenje upravljanja učincima od upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama u užem smislu. Uspješna implementacija posebnog cilja neizravno će doprinijeti realizaciji strateškog cilja upravljanja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih lokalnih ciljeva.

U narednom sedmogodišnjem razdoblju sukladno načelu javnosti na web stranici Grada treba biti dostupan Registar nekretnina. Internetska dostupnošću ostvariti će se bolji nadzor nad stanjem nekretnina kojima Grad raspolaže.

4.5. Poseban cilj - Priprema, izrada i izvještavanje o provedbi akata strateškog planiranja

Zakonom o upravljanju državnom imovinom normirani su ključni i međusobno povezani dokumenti upravljanja državnom imovinom: Strategija upravljanja državnom imovinom, Godišnji plan upravljanja državnom imovinom i Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom. Zakon propisuje donošenje Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu te Izvješća o provedbi Godišnjeg plana upravljanja državnom imovinom do 30. rujna tekuće godine za prethodnu godinu.

Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske strategija je definirana kao dugoročni akt strateškog planiranja od nacionalnog značaja koji se izrađuje temeljem posebnog zakona ili međunarodnog akta za jedno ili više upravnih područja, a koji donosi Hrvatski sabor, za razdoblje od najmanje deset godina. Strateški se ciljevi operacionaliziraju godišnjim planovima koje donosi Vlada Republike Hrvatske za jednogodišnje razdoblje, na način da se njima definiraju kratkoročni ciljevi, planiraju izvedbene mjere, odnosno specificiraju aktivnosti za ostvarenje dugoročnih ciljeva, kao i određuju smjernice upravljanja pojedinim pojavnim oblicima državne imovine, a sve u svrhu provođenja Strategije upravljanja državnom imovinom, uvažavajući pri tome gospodarski, socijalni, pravni, društveno-ekonomski aspekt. Navedeno se primjenjuje i na lokalnu i regionalnu samoupravu s time da će Grad godišnji plan upravljanja nekretninama donositi uz gradski proračun.

Poseban cilj - Priprema, izrada i izvještavanje o provedbi akata strateškog planiranja operacionalizirat će se putem mjere poboljšanje upravljanja gradskim nekretninama putem akata strateškog planiranja te mjere praćenje, izvješćivanje i vrjednovanje uspješnosti u okviru ovog posebnog cilja će biti provedeno putem pokazatelja ishoda za posebni cilj upravljanja koji treba pridonijeti ostvarivanju strateškog cilja upravljanja,. Provedba posebnog cilja obuhvatit će izradu godišnjih planova upravljanja gradskim nekretninama i izvješća o provedbi godišnjih planova upravljanja.

Tablica 4. Kaskadiranje posebnog cilja - Priprema, izrada i izvještavanje o provedbi akata strateškog planiranja

Poseban cilj	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj

	kojim se ostvaruje poseban cilj		
Priprema, izrada i izvještavanje o provedbi akata strateškog planiranja	Poboljšanje upravljanja gradskim nekretninama putem akata strateškog planiranja.	Unaprjeđen okvir strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskim nekretninama	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

4.6. Poseban cilj - Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala Grada Koprivnice

Kao podrška za uspješnu implementaciju prethodno opisanih ciljeva Strategije identificiran je i ovaj poseban cilj. Uspješna provedba prethodno definiranih ciljeva moguća je jedino uz kontinuiran napredak i jačanje ljudskog aspekta, informacijsko-komunikacijskih tehnologija te financijskih mogućnosti Grada.

Poseban cilj operacionalizirat će se putem sljedećih mjera:

1. strateško upravljanje ljudskim potencijalima
2. unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije
3. unaprjeđenje financijskog upravljanja.

Strateško upravljanje ljudskim potencijalima podrazumijeva aktivnosti unaprjeđenja organizacije gradske uprave, kao i edukacije službenika.

Unaprjeđenje informatizacije i digitalizacije odnosi se na unaprjeđenje postojećih informacijsko-komunikacijskih sustava te uvođenje novih informacijsko-komunikacijskih rješenja u području upravljanja (nove aplikacije, nova informacijsko-komunikacijska infrastruktura).

Unaprjeđenje financijskog upravljanja uključuje bolje praćenje naplate te osiguranje većih financijskih sredstava. Naime, bolje praćenje naplate značilo bi obračun kamata te pokretanje ovršnih postupaka kako potraživanja ne bi otišla u zastaru.

Tablica 5. Kaskadiranje posebnog cilja - Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala Grada Koprivnice

Poseban cilj	Mjere - skup povezanih projekata i aktivnosti kojim se ostvaruje poseban cilj	Pokazatelji ishoda za poseban cilj	Pokazatelji učinka za strateški cilj

Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala Grada Koprivnice	Strateško upravljanje ljudskim potencijalima. Unapređenje informatizacije i digitalizacije. Unapređenje financijskog upravljanja.	Unapređena ljudska potpora učinkovitom upravljanju. Unapređena informacijsko-komunikacijska potpora učinkovitom upravljanju. Unapređena financijska potpora učinkovitom upravljanju.	Jačanje gospodarske konkurentnosti Grada. Ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.
--	---	--	---

Zaključno je važno istaknuti kako će se uspješnost implementacije ovog posebnog cilja pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: unapređena ljudska potpora učinkovitom upravljanju, unapređena informacijsko-komunikacijska potpora učinkovitom upravljanju i unapređena financijska potpora učinkovitom upravljanju gradskim nekretninama. Uspješna implementacija posebnog cilja neizravno će doprinijeti realizaciji strateškog cilja upravljanja.

5. ZAKLJUČAK

Strategija upravljanja je sektorska strategija i akt strateškog planiranja od lokalnog značaja. Ista je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite lokalnih interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Nekretnine karakterizira raznolikost oblika, ali ponajviše izniman razvojni potencijal. Razvojni potencijal treba biti usmjeren prema strateškim razvojnim prioritetima Grada Koprivnice. Kako bi se u potpunosti realizirao potencijal gradskih nekretnina, kao razvojna potreba je identificirana nužnost aktivacije te primjena optimalnih modaliteta aktivacije gradskih nekretnina.

Provedenom analizom trenutnog stanja upravljanja gradskim nekretninama prepoznat je kvalitetno integriran sustav upravljanja gdje je najbitnije kontinuirano nastaviti raditi na usklađenju svih popisanih nekretnina s internim knjigovodstvenim evidencijama s ciljem usklađenja podataka.

Nadalje, temelj učinkovitog upravljanja nekretninama jesu uređeni imovinskopravni odnosi. Cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinskopravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Sve identificirane slabosti postojećeg sustava upravljanja su bile važan element u oblikovanju ove Strategije te se putem posebnih ciljeva, strateških mjera, projekata i aktivnosti radi na postupnom otklonu uočenih slabosti. Strateški cilj upravljanja gradskim nekretninama je održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje istima. Upravljanje podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati imovinu i generirati gospodarski rast. Pored realizacije strateškog cilja upravljanja jednako je važna

alokacija generiranih učinaka od uporabe gradskih nekretnina i u tom smislu nužno je upravljati učincima od upravljanja na način da se usmjeravaju i upošljavaju u prioritetne razvojne projekte Grada Koprivnice.

Poseban cilj „Učinkovito upravljanje gradskim nekretninama“ operacionalizirat će se putem mjera smanjenja portfelja nekretnina putem prodaje, razvrgnuća suvlasničkih zajednica i rasta investicijskih projekata za aktivaciju neiskorištenih gradskih nekretnina putem osnivanja prava građenja, prava služnosti, darovanja, zakupa i dodjele na korištenje. Uspješnost implementacije tog posebnog cilja će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: doprinos smanjenju proračunskog manjka i duga te usmjeravanje i upošljavanje sredstava u prioritetne gradske razvojne projekte.

Poseban cilj „Harmonizacija te predlaganje i donošenje novih općih akata“ operacionalizirat će se putem mjere: Predlaganje izmjena i dopuna važećih općih akata te izrade prijedloga novih općih akata za poboljšanje upravljanja gradskim nekretninama, dok će se uspješnost implementacije pratiti, izvještavati i vrednovati putem unaprjeđenog normativnog okvira za učinkovito upravljanje gradskim nekretninama.

Poseban cilj „Kontinuirano i ažurirano vođenje Registra gradskih nekretnina i evidencija gradskih nekretnina u širem smislu“ operacionalizirati će se putem mjere povezivanja i usklađenja podataka Registra nekretnina s knjigovodstvenim evidencijama Grada i evidentiranje vrijednosti nekretnina Grada te internom evidencijom gradskih nekretnina u širem smislu. Uspješnost implementacije pratiti će se kroz Registar nekretnina kao upravljački sustav koji omogućava kvalitetno i razvidno donošenje odluka o načinima upravljanja i putem dostupnosti i transparentnosti u upravljanju gradskim nekretninama.

Poseban cilj „Priprema, izrada i izvještavanje o provedbi akata strateškog planiranja“ operacionalizirat će se putem mjere: Poboljšanje upravljanja gradskim nekretninama putem akata strateškog planiranja, a uspješnost implementacije će se pratiti putem unaprjeđenog okvira strateškog planiranja za učinkovito upravljanje gradskim nekretninama.

Poseban cilj „Jačanje ljudskih potencijala, informacijsko-komunikacijske tehnologije i financijskih potencijala Grada Koprivnice“ operacionalizirat će se putem sljedećih mjera: strateško upravljanje ljudskim potencijalima, unapređenje informatizacije i digitalizacije te unapređenje financijskog upravljanja. Uspješnost implementacije ovog posebnog cilja će se pratiti, izvještavati i vrednovati putem sljedećih pokazatelja ishoda: unapređena ljudska potpora učinkovitom upravljanju, unapređena informacijsko-komunikacijska potpora učinkovitom upravljanju i unapređena financijska potpora učinkovitom upravljanju gradskim nekretninama.

Uspješna implementacija svih posebnih ciljeva doprinijet će realizaciji strateškog cilja upravljanja čiji su pokazatelji učinka jačanje konkurentnosti gospodarstva Grada Koprivnice te ostvarivanje infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih lokalnih ciljeva.

Zaključno je važno istaknuti kako je ova Strategija usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju gradskim nekretninama, temeljenom na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti

KLASA: 001-01/22-01/0001
URBROJ: 2137-1-08-02/1-22-1
Koprivnica, 25.02.2022.