

**GRAD KARLOVAC**

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA IMOVINOM**

**GRADA KARLOVCA**

Verzija dokumenta 6

Karlovac, 31.12.2020. godine

SADRŽAJ

[**1.** **UVOD** 3](#_Toc60750349)

[**1.1.** **Uvodne napomene** 3](#_Toc60750350)

[**1.2.** **Značenje pojmova** 4](#_Toc60750351)

[**2. NAČELA** 8](#_Toc60750352)

[**3. VIZIJE I SMJERNICE** 9](#_Toc60750353)

[**4. OPĆI DIO** 10](#_Toc60750354)

[**4.1. Opći dio** 10](#_Toc60750355)

[**4.2.** **Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada** 12](#_Toc60750356)

[**4.2.1. Zakoni i drugi propisi** 12](#_Toc60750357)

[**4.2.2. Opći akti Grada Karlovca** 19](#_Toc60750358)

[**4.3. Opći podaci o Gradu Karlovcu** 19](#_Toc60750359)

[**4.4. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada** 20](#_Toc60750360)

[**4.4.1. Postojeći oblici nekretnina** 20](#_Toc60750361)

[**4.4.2. Razrada oblika i vrsta nekretnina** 27](#_Toc60750362)

[**4.4.3. Stanje dokumentacije o nekretninama** 37](#_Toc60750363)

[**4.4.4. Sudski i drugi sporovi između Grada Karlovca i trećih osoba** 37](#_Toc60750364)

[**4.4.5. Povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine** 38](#_Toc60750365)

[**4.4.6. Rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom** 39](#_Toc60750366)

[**4.5. Evidentiranje nekretnina u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika** 39](#_Toc60750367)

[**5. SWOT ANALIZA** 41](#_Toc60750368)

[**6. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE** 44](#_Toc60750369)

[**6.1.** **Opći strateški ciljevi i mjere** 45](#_Toc60750370)

[**6.1.1. Strateški cilj 1 Menadžersko upravljanje imovinom** 45](#_Toc60750371)

[**6.1.2. Strateški cilj 2 Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela** 50](#_Toc60750372)

[**6.1.3. Strateški cilj 3 Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa** 55](#_Toc60750373)

[**6.1.4. Strateški cilj 4 Unapređenje sustava vođenja baza podataka o komunalnoj infrastrukturi** 59](#_Toc60750374)

[**6.2.** **STRATEŠKI CILJEVI I MJERE PO PORTFELJIMA IMOVINE** 61](#_Toc60750375)

[**6.2.1. Stanovi** 61](#_Toc60750376)

[**6.2.2. Poslovni prostori** 63](#_Toc60750377)

[**6.2.3. Sportski objekti** 67](#_Toc60750378)

[**6.2.4. Domovi** 68](#_Toc60750379)

[**6.2.5. Zemljišta** 69](#_Toc60750380)

[**6.2.6. Komunalna infrastruktura** 70](#_Toc60750381)

[**7. ZAVRŠNI DIO** 72](#_Toc60750382)

[**7.1. Rizici kod implementacije Strategije** 72](#_Toc60750383)

[**7.2. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije** 73](#_Toc60750384)

[**7.3. ZAKLJUČAK** 75](#_Toc60750385)

[POPIS TABLICA I SLIKA 77](#_Toc60750386)

[PRILOZI 78](#_Toc60750387)

# **UVOD**

## **Uvodne napomene**

Strategija upravljanja imovinom Grada Karlovca za razdoblje 2021. – 2027. godine (dalje u tekstu: Strategija) je obvezujući dokument u funkciji učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom u vlasništvu ili raspolaganju Grada Karlovca.

Državni ured za reviziju (dalje u tekstu: DUR) je dao preporuku[[1]](#footnote-1) Gradu Karlovcu da donese novu strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom.

Ujedno, stupanjem na snagu Zakona o fiskalnoj odgovornosti[[2]](#footnote-2) čelnik tijela je uz izjavu o fiskalnoj odgovornosti dužan Ministarstvu financija dostaviti i popunjeni Upitniko fiskalnoj odgovornosti[[3]](#footnote-3) u kojem je čelnik tijela dužan odgovoriti na pitanje je li donesena strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama i je li na temelju strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama donesen godišnji plan za ostvarenje ciljeva utvrđenih u strategiji.

Strategija se donosi na razdoblje od sedam godina i spada u srednjoročne dokumente. Sam dokument sadrži ciljeve, mjere, vizije i smjernice za osiguranje učinkovitog, djelotvornog i transparentnog upravljanja imovinom Grada Karlovca.

Grad Karlovac je u ožujku 2007. godine, među prvima u Republici Hrvatskoj, donio Strateški plan upravljanja imovinom Grada Karlovca. Zbog proteka vremena, izmjena zakonskih propisa, preporuka DUR-a ukazala se potreba donošenja nove Strategije upravljanja imovinom Grada Karlovca.

Kako bi se razvio učinkovit i strateški orijentiran pristup upravljanju imovinom koji predstavlja kvalitetnu podlogu za donošenje informiranih političkih odluka, potrebno je prioritetno identificirati radnje i procese koji prethode, odnosno koji predstavljaju nužne preduvjete ostvarivanja takvog pristupa. S tim u vezi valja dodati, s obzirom na slojevitost, multidisciplinarnost i kronološki redoslijed provođenja operativnih zadataka u navedenom smislu, kako se ovom Strategijom ne daje analitički prikaz potraživanja Grada, nastalih s osnova korištenja gradske imovine, bez obzira je li riječ o javnim površinama, stanovima ili poslovnim prostorima. Isto se odnosi i na evidentiranje sveukupne imovine Grada Karlovca jer se predmet ove Strategije odnosi na implementaciju strateškog pristupa i definiranja procesa koji prethode stvaranju upotrebljive i strukturirane evidencije nekretnina, a potom i sustavnom evidentiranju svih poslovnih događaja u vezi iste. Navedeno je potrebno definirati te potom implementirati u poslovanje svih nadležnih upravnih tijela i pravnih osoba kojima je Grad Karlovac osnivač, a sve s ciljem postizanja optimalnog zadovoljenja svih javnih potreba u nadležnosti Grada kao primarnog cilja, ali i postizanja racionalizacije u poslovanju kroz rasterećenje od suvišne i neupotrebljive pa do maksimalnog iskorištavanja financijski potentne gradske imovine.

Naravno, s ciljem ostvarivanja navedenoga valja naglasiti kako je gradska imovina prije svega u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (dalje u tekstu: ZLP(R)S), kao i svih povjerenih poslova državne uprave koje je na temelju posebnih zakona Grad Karlovac dužan obavljati. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega valja upozoriti kako se na poslovanje gradova i općina nikako ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja imanentna slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Jedna od ključnih komponenti učinkovitog upravljanja imovinom odnosi se prije svega na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su, osobito uvažavajući veličinu i kompleksnost organizacijskog ustroja Grada Karlovca, postavljene na način da budu životno i razumno provedive. Potonje se osobito navodi iz razloga što postavljanje neostvarivih ili prekomjernih ciljeva i aktivnosti može lako dovesti do urušavanja čitavog strateškog koncepta usmjerenog k učinkovitom i informiranom upravljanju gradskom imovinom.

Značenje pojma upravljanje imovinom od osobite je važnosti, pri čemu se naglašava da u ovom dokumentu i svakodnevnom radu svih gradskih upravnih tijela podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.

Riječi i pojmovi koji se koriste u cijelom tekstu ove Strategije, a koji imaju rodno značenje odnose se jednako na ženski i muški rod, sukladno članku 43. Zakona o ravnopravnosti spolova[[4]](#footnote-4).

## **Značenje pojmova**

Objašnjenje odnosno definiranje pojmova potrebno je ako postoje dvojbe o značenju, ako su stručni ili dvosmisleni, odnosno ako se koriste u užem ili širem smislu od uobičajenog.

Institute, nazivlja i pojmove koji predstavljaju pravne standarde i koji se podrazumijevaju u značenju u kojem su dani u pravnom sustavu, odnosno u općim propisima koji se odnose na određeno pravno područje, nije potrebno objašnjavati kako bi se osigurala njihova terminološka, logička i semantička dosljednost.

Pojedini pojmovi u smislu ove Strategije imaju sljedeća značenja:

1. **Evidentiranje** **imovine** odnosi se na niz radnji koje se odnose na prikupljanje i evidentiranje svih podataka kojima se omogućuje uvid u opseg i strukturu svih pojavnih oblika imovine Grada Karlovca, kao i postojanje eventualnih prava i ograničenja u odnosu na navedenu imovinu, a sve s ciljem učinkovitijeg upravljanja i nadzora nad raspolaganjem i stanjem gradske imovine, uključujući evidentiranje svih poslovnih promjena u vezi s nekretninama koje nisu evidentirane u poslovnim knjigama.
2. **Imovina** su sve pokretne i nepokretne stvari u vlasništvu Grada Karlovca te imovinska prava koja im pripadaju, odnosno sve pokretne stvari i prava koje Grad Karlovac posjeduje kao samostalni posjednik.
3. **Indirektne subvencije** predstavljaju davanje imovine na korištenje ispod tržišne vrijednosti, a predstavlja izračunati iznos kojim vlasnik nekretnine od korisnika nekretnine ostvaruje manje neto prihoda nego što bi ih mogao ostvariti na slobodnom tržištu.
4. **Jedinica imovine** je najmanja funkcionalna cjelina nekretnine koja ima samostalnu uporabnu i/ili funkcionalnu vrijednost. Može biti npr. katastarska čestica, stan, dječje igralište, nerazvrstana cesta, park, spomenik, most, poslovni prostor, parkiralište (s više parkirališnih mjesta), javna rasvjeta (s jednim mjernim mjestom i više stupova, kablova, svjetiljki), muzej, kazalište, dječji vrtić, pothodnik, fontana, javne stube, sklonište i dr.).
5. **Klasifikacija nekretnina (A, B i C)** – funkcionalna klasifikacija nekretnina u skladu s PRLS metodologijom upravljanja nekretninama koja se temelji na Projektu Reforme Lokalne Samouprave (PRLS) i koju je razvio The Urban Institute iz Washingtona, SAD, a financirala Svjetska banka za potrebe bržeg razvoja tranzicijskih zemalja. Imovina potrebna za ispunjavanje funkcija lokalne samouprave dijeli se u tri skupine:
   1. obvezna imovina – odgovornost lokalne samouprave određena zakonom
   2. diskrecijska imovina – dobrovoljno podržana iz društvenih, političkih ili drugih razloga
   3. višak imovine ili imovina za ostvarenje prihoda.
6. **Kompleks** je funkcionalna cjelina koja obuhvaća dvije ili više jedinica imovine koje čine jedinstvenu i samostalnu funkcionalnu cjelinu (npr. groblje s više grobnih mjesta, sportski centar s više sadržaja kao što su dvorana, igralište, svlačionice, ugostiteljski sadržaj, parking, pomoćni tereni i dr., zdravstvene ustanove odnosno bolnica s više zgrada i pomoćnih objekata i dr.).
7. ***Opći strateški cilj*** *je ključni cilj ove Strategije, a to je:* *osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa i interesa Grada Karlovca.*
8. ***Portfelji* imovine** odnose se na pojavne oblike istovrsne imovine, odnosno imovine koja ima specifična obilježja koja je pobliže određuju i čine razliku u odnosu na druge pojavne oblike istovrsne imovine.
9. ***Posebni* ciljevi** u ovoj Strategiji čine skup ciljeva koji detaljnije razrađuju strateške ciljeve i u kojima su definirane mjere za ispunjenje tih ciljeva.
10. ***Poslovi u okviru upravljanja imovinom trajne i/ili periodične naravi*** su poslovi i radne aktivnosti koje obuhvaćaju i podrazumijevaju trajnu i/ili periodičnu suradnju više upravnih tijela ili ustrojstvenih jedinica u okviru istih, a u pravilu se odnose na evidentiranje nekretnina i poslovnih događaja u odnosu na nekretnine koji proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u obveznopravnom smislu.
11. ***Poslovi u okviru upravljanja imovinom jednokratne naravi*** su poslovi i radnje koje po svom izvršenju ili provedbi ne podrazumijevaju nikakav oblik trajne ili periodične suradnje više upravnih tijela, a u pravilu se odnose na poslove i radnje u okviru uređivanja imovinskopravnog stanja u odnosu na nekretnine koje proizlaze s osnova raspolaganja imovinom u stvarnopravnom smislu, odnosno poslova evidentiranja stvarnopravnog statusa nekretnina.
12. **Raspolaganje imovinom** odnosi se na sve radnje kojima se odlučuje o stjecanju i otuđivanju gradske imovine (raspolaganje u stvarnopravnom smislu), odnosno na sve radnje kojima se gradska imovina daju na uporabu i/ili korištenje poslovnim partnerima u smislu ove Strategije (raspolaganje u obveznopravnom smislu).
13. **Smjernica** je načelno određen apstraktni cilj ili učinak koji se želi postići ostvarivanjem strateških i posebnih ciljeva, ali ne uspostavlja detaljna pravila i aktivnosti za postizanje istih.
14. **Stanje u naravi** odnosi se na pravni status nekretnine o kojoj podaci iz javnih upisnika ne odražavaju istinito i potpuno činjenično i pravno stanje nekretnine, a obuhvaća sve oblike izvanknjižnog i predmnijevanog vlasništva Grada Karlovca u okviru kojih Grad Karlovac posjeduje nekretnine kao samostalni posjednik (uslijed različitih okolnosti s osnova kojih nisu evidentirane nekretnine i stvarna prava na istima, a uvažavajući činjenicu kako Grad Karlovac upravlja velikim brojem nekretnina koje je stekao pravnim sljedništvom i/ili na temelju izričite zakonske odredbe – *ex lege* stjecanje).
15. **Strategija,** kao i eventualne izvedenice iz ovog pojma se, ako nije drugačije izričito naznačeno, odnosi na ovaj dokument punog naziva *Strategija upravljanja imovinom Grada Karlovca za razdoblje 2021. – 2027. godine*.
16. **Upravljanje imovinom** podrazumijeva ukupnost radnji i procesa usmjerenih k donošenju odluka o stjecanju, raspolaganju, prenamjeni i/ili otuđivanju gradske imovine, odnosno evidentiranju prava i obveza te troškova i prihoda koji nastaju s osnova raspolaganja i/ili korištenja gradskom imovinom.
17. **Upravno tijelo** je u smislu ove Strategije pobliže određeno odredbama općeg akta kojim se uređuje ustrojstvo i djelokrug upravnih tijela Grada Karlovca.
18. **Uređivanje imovinskopravnih odnosa** odnosi se na ukupnost radnji i postupaka koji u pravilu obuhvaćaju donošenje pojedinačnih akata te izradu i sastav isprava o pravnim poslovima kojima se mijenja ili utječe na stvarnopravni status određene jedinice imovine, a takve radnje i postupci uključuju sve aktivnosti koje obuhvaćaju prikupljanje dokumentacije i provedbu istih akata u svim javnim upisnicima i registrima, a osobito u zemljišnim knjigama i katastru, uz napomenu kako isti pojam obuhvaća, osim ako nije što drugo određeno posebnim propisom, pojmove sređivanja i rješavanja imovinskopravnih odnosa.
19. **Vlasništvo** se odnosi, pored značenja utvrđenog drugim pozitivnim propisima u odnosu na nekretnine i pokretnine,na knjižno ili izvanknjižno vlasništvo Grada Karlovca, a koje uključuje vlasništvo na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Karlovac ima pravo raspolaganja ili korištenja, zatim na nekretnine koje su bile u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Karlovca za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka, kao i na vlasništvo svake nekretnine koju Grad Karlovac posjeduje kao samostalni posjednik.

# **2. NAČELA**

Zakon o upravljanju državnom imovinom[[5]](#footnote-5) definirao je načela upravljanja državnom imovinom. Polazeći od činjenice kako je stupanjem na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine[[6]](#footnote-6) kao državna imovina[[7]](#footnote-7) definirana i imovina jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovina ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te pojavni oblici državne imovine koji su tim pravnim osobama na temelju posebnog propisa ili pravnog posla dani na upravljanje ili korištenje bez obzira na visinu vlasničkih udjela, to Grad Karlovac za potrebe ove Strategije preuzima načela definirana Zakonom o upravljanju državnom imovinom.

Načelo odgovornosti[[8]](#footnote-8) osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Karlovca, nadzorom nad upravljanjem imovinom Grada Karlovca, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Karlovca i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti[[9]](#footnote-9) upravljanja imovinom Grada Karlovca osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom Grada Karlovca u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju Zakona o upravljanju državnom imovinom te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji upravljanja državnom imovinom i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju imovinom Grada Karlovca.

Imovinom Grada Karlovca upravlja se sukladno načelu ekonomičnosti[[10]](#footnote-10) radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada Karlovca.

Predvidljivost[[11]](#footnote-11) upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Karlovca ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

# **3. VIZIJE I SMJERNICE**

Vizija ove Strategije je sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje imovinom u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Karlovca u skladu s načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti tako da gradska imovina pridonosi općem dobru i razvoju gospodarstva, infrastrukture i same lokalne zajednice.

Očuvanjem vrijednosti postojeće imovine i njezinim stavljanjem u potpunu funkciju te stalnom izgradnjom novih sadržaja stvaraju se pretpostavke za rad i kvalitetan život sadašnjih i budućih stanovnika Grada Karlovca.

Vizija s ciljevima i mjerama omogućava prepoznavanje, odabir i implementiranje najboljeg modela za sustavno, transparentno, optimalno i održivo upravljanje imovinom u vlasništvu i/ili raspolaganju Grada Karlovca.

Misija ove Strategije je stvoriti uvjete koji će osigurati izradu provedbenih propisa koji se odnose na optimalno upravljanje i/ili raspolaganje imovinom Grada Karlovca i provedbu istih kao i unutarnju organizaciju gradske uprave u cilju učinkovitijeg upravljanja svim pojavnim oblicima imovine a sve kako bi se ostvarila Vizija ove Strategije.

Uvažavajući gospodarske, razvojne i socijalne prioritete Grada Karlovca kao jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, određuju se sljedeće smjernice u realizaciji ove Strategije:

* interes Grada Karlovca kao vlasnika različitih pojavnih oblika imovine za svrhovitim, djelotvornim, učinkovitim i transparentnim upravljanjem istom
* učinkovit sustav odlučivanja u vezi s upravljanjem i/ili raspolaganjem imovinom
* učinkovitija uporaba svih pojavnih oblika imovine
* ostvarivanje gospodarske i socijalne funkcije Grada u svrhu zadovoljavanja javnih potreba građana grada Karlovca
* vođenje cjelovite interne evidencije pojavnih oblika imovine
* zadržavanje dobre prakse i iskustava u upravljanju imovinom.

Smjernice upravljanja imovinom Grada Karlovca poželjno je na jednak način primjenjivati i na trgovačka društva kojima je Grad osnivač.

# **4. OPĆI DIO**

## **4.1. Opći dio**

Iz odredbi članka 67. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi[[12]](#footnote-12) (u daljnjem tekstu: ZLP(R)S) proizlazi kako imovinu jedinica lokalne, odnosno područne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja im pripadaju. Međutim, takva naizgled jednostavna formulacija ponekad otvara puno više pitanja nego što daje odgovora, a odgovore je potrebno potražiti u odredbama drugih propisa koji izravno ili neizravno uređuju pitanja gradske imovine. S obzirom na okolnost kako pokretne stvari vrlo često ne zauzimaju toliko značajan udio u portfeljima imovine JLP(R)S-ova, fokus šire stručne javnosti i nadležnih tijela na upravljanje i raspolaganje nepokretnom imovinom u vlasništvu Grada Karlovca čini se itekako opravdanim.

U prilog spomenutoj kompleksnosti i multidisciplinarnosti upravljanju imovinom valja istaknuti činjenicu kako su način vođenja knjigovodstvenih evidencija o imovini lokalnih jedinica te iskazivanje imovine u financijskim izvještajima propisani odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu[[13]](#footnote-13) i Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu[[14]](#footnote-14). Navedeni propisi, odnosno operativni poslovi i zadaci koji se na istima temelje, svakako su u domeni službenika u ustrojstvenim jedinicama nadležnim za poslove računovodstva i financija. Nadalje, kako bi se mogla postići zakonita funkcionalna distinkcija pojedinih portfelja imovine, potrebno je konzultirati odredbe niza različitih propisa u rasponu od temeljnog propisa kojim se uređuje područje lokalne i područne samouprave pa do propisa kojima se uređuju područja gradova i općina, odnosno upravna područja proračuna, komunalnog gospodarstva ili prostornog uređenja. Međutim, kako su navedena upravna područja, odnosno propisi kojima su ista uređena, uglavnom usmjereni semantičkom definiranju određenih pojmova te evidentiranju okolnosti o vrijednosti i stanju imovine, može se izvesti zaključak kako je područje upravljanja imovinom JLP(R)S-ova primarno potrebno podvesti pod izrazito široki obuhvat pojma imovinskopravnih poslova.

S tim u vezi valja dodati, s obzirom na slojevitost, multidisciplinarnost i kronološki redoslijed provođenja operativnih zadataka u navedenom smislu, kako se ovom Strategijom ne daje analitički prikaz potraživanja Grada, nastalih s osnova korištenja gradske imovine, bez obzira je li riječ o javnim površinama, stanovima ili poslovnim prostorima. Isto se odnosi i na evidentiranje sveukupne imovine Grada Karlovca jer se predmet ove Strategije odnosi na implementaciju strateškog pristupa i definiranja procesa koji prethode stvaranju upotrebljive i strukturirane evidencije nekretnina, a potom i sustavnom evidentiranju svih poslovnih događaja u vezi iste. Navedeno je potrebno definirati te potom implementirati u poslovanje svih nadležnih upravnih tijela i pravnih osoba kojima je Grad Karlovac osnivač, a sve s ciljem postizanja optimalnog zadovoljenja svih javnih potreba u nadležnosti Grada kao primarnog cilja, ali i postizanja racionalizacije u poslovanju kroz rasterećenje od suvišne i neupotrebljive pa do maksimalnog iskorištavanja financijski potentne gradske imovine.

Naravno, s ciljem ostvarivanja navedenoga valja naglasiti kako je gradska imovina prije svega u službi obavljanja niza različitih poslova od lokalnog značaja utvrđenih i navedenih u prethodno citiranom ZLP(R)S-u. Obavljanje navedenih poslova neizbježno generira značajne rashode, slijedom čega valja upozoriti kako se na poslovanje gradova i općina nikako ne mogu bezuvjetno primijeniti načela poslovanja i upravljanja imanentna slobodnom tržištu, ali se neka od tih načela svakako mogu iskoristiti kao određeni dinamički korektiv onih procesa i radnji koji nisu obuhvaćeni ili predviđeni postojećim organizacijskim i ustrojstvenim strukturama karakterističnim za javnu upravu.

Jedna od ključnih komponenti učinkovitog upravljanja imovinom odnosi se prije svega na pretvaranje krajnjih željenih ciljeva u konkretne i ostvarive aktivnosti koje su, osobito uvažavajući veličinu i kompleksnost organizacijskog ustroja Grada Karlovca, postavljene na način da budu životno i razumno provedive. Potonje se osobito navodi iz razloga što postavljanje neostvarivih ili prekomjernih ciljeva i aktivnosti može lako dovesti do urušavanja čitavog strateškog koncepta usmjerenog k učinkovitom i informiranom upravljanju gradskom imovinom.

U bitnome, gradovi i općine dužni su, pored postojećih zemljišnih knjiga i katastra nekretnina koji bi trebali odražavati istinito te potpuno činjenično i pravno stanje u vezi nekretnina, voditi usporedno različite evidencije i registre u skladu s posebnim propisima, uglavnom u području proračunskog računovodstva i komunalnog gospodarstva. Tako je odredbama članka 131. Zakona o komunalnom gospodarstvu[[15]](#footnote-15) propisano da su JLS-i dužni u roku od godine dana od stupanja na snagu toga Zakona ustrojiti evidencije komunalne infrastrukture, a koje trebaju sadržavati naziv i vrstu komunalne infrastrukture, podatke o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici te katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi, podatke o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja, uključujući podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, kao i o radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture.

Pored navedenoga, a u kontekstu navođenja službenih evidencija nemojmo nikako smetnuti s uma i odredbe članka 7. prethodno citiranog Pravilnika o proračunskom računovodstvu i Računskom planu prema kojima su proračun i proračunski korisnici dužni voditi, pored drugih analitičkih knjigovodstava, i analitička knjigovodstva dugotrajne nefinancijske imovine.

U konačnici, a kao određenu novinu u području upravljanja imovinom, potrebno je naglasiti kako je imovina gradova, općina i njihovih proračunskih korisnika na temelju Zakona o Središnjem registru državne imovine[[16]](#footnote-16) obuhvaćena unutar pojma državna imovina, a svi podaci o istoj dostavljaju se, unose i vode u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika.

## **4.2.** **Važeći propisi i akti u području upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada**

Za potrebe ove Strategije navode se samo najvažniji zakonski i podzakonski akti koji definiraju djelokrug upravljanja imovinom.

### **4.2.1. Zakoni i drugi propisi**

Normativni je okvir, bez obzira na područje koje uređuje te uvažavajući učestale izmjene i dopune istoga, po svojoj prirodi prilično statične naravi i nije razumno očekivati da može adekvatno pratiti razvoj i dinamiku društvenih odnosa u najširem smislu. Stoga je prijeko potrebno stvoriti i učvrstiti neke sekundarne mehanizme stabilizacije kako bi se osiguralo funkcionalno i učinkovito obavljanje različitih poslovnih procesa usmjerenih izvršenju zakonskih obveza s jedne, odnosno postizanju strateški postavljenih ciljeva s druge strane. Navedeno je osobito primjenjivo i prijeko potrebno u kontekstu obavljanja različitih poslova u okviru složenog i još uvijek višeznačnog pojma upravljanja imovinom, prije svega iz razloga što postojeći opisi radnih mjesta, kao izražena fragmentacija takvih poslova u okviru različitih ustrojstvenih jedinica koje čine upravnu strukturu Grada Karlovca, ne predviđaju učinkovite mehanizme i procese koji bi obuhvatili sve dimenzije obuhvaćene pod sintagmom upravljanje imovinom.

Upravljanje gradskom imovinom može se definirati kao sintagmu koja objedinjuje niz različitih kompleksnih i multidisciplinarnih aktivnosti u okviru poslovanja jedinice lokalne samouprave, a u prilog takvoj konstataciji svakako ide ocjena Državnog ureda za reviziju (nastavno: DUR) prema kojem svega 32 od ukupno 576 jedinica lokalne i područne samouprave na području Republike Hrvatske učinkovito upravlja i raspolaže nekretninama u svom vlasništvu. Takva prilično općenita i neodređena ocjena stanja proizlazi iz Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave Državnog ureda za reviziju objavljenog u ožujku 2016. godine. Budući da je citirano izvješće produkt sumiranja svih pojedinačnih revizijskih izvješća za razdoblje od 2012. pa do kraja 2014. godine, određene formulacije o utvrđenim slabostima u upravljanju imovinom imaju uglavnom univerzalan karakter. Tako se, između ostaloga, navodi kako lokalne jedinice ne raspolažu podacima o stvarnom stanju imovine kojom upravljaju i raspolažu, zatim kako nisu ustrojile i ne vode registre imovine, kako nisu utvrdile namjenu nekretnina s kojima upravljaju te kako u poslovnim knjigama nisu evidentirane sve poslovne promjene u vezi s nekretninama. Međutim, da bi se pristupilo otklanjanju prethodno navedenih, a nažalost i brojnih drugih utvrđenih slabosti i nepravilnosti, osobito se valja osvrnuti na utvrđenje DUR-a prema kojem lokalne jedinice nisu donijele strategiju upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima[[17]](#footnote-17), (dalje u tekstu: ZV) jest *sedes materiae* u odnosu na sva pitanja kojima se uređuje pravo vlasništva i druga stvarna prava u pravnom poretku Republike Hrvatske, ali u smislu ovog dokumenta posebno je važno istaknuti odredbe članka 391. istog Zakona koji propisuje prava i uvjete raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Tako je u stavku 1. istog članka propisano kako se nekretnine u vlasništvu JLP(R)S-a mogu otuđiti, odnosno kako se njima može raspolagati samo na osnovu javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržnoj cijeni, dok su stavcima 2. i 3. propisane iznimke od navedenog pravila. Prva iznimka odnosi se na situacije u kojima pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu JLP(R)S-a stječu Republika Hrvatska i drugi JLP(R)S-ovi, odnosno pravne osobe u njihovom pretežitom vlasništvu, dok se druga iznimka odnosi na raspolaganje zemljištem radi formiranja građevne čestice, i to ne većeg od 20 % površine planirane građevne čestice. Nadalje, u istom smislu valja navesti i odredbe članka 176. Zakona o prostornom uređenju[[18]](#footnote-18), koji propisuje uvjete pod kojima su JLP(R)S-ovi dužni na zahtjev vlasnika prodati dio zemljišta radi formiranja izgrađene, odnosno neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja. Kako se navedene iznimke odnose na prilično ograničene slučajeve raspolaganja nekretninama, mišljenje je kako je osobito važno istaknuti izrazito ozbiljnu i moguće dalekosežnu posljedicu postupanja protivno odredbama članka 391. ZV-a, a ona se odnosi na ništetnost takvih pravnih poslova. Ukratko, prema odredbama članka 323. Zakona o obveznim odnosima[[19]](#footnote-19) (dalje u tekstu: ZOO), u slučaju ništetnosti ugovora svaka je ugovorna strana dužna vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takva ugovora, uz potencijalnu odgovornost za štetu ugovaratelja koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora. Drži se važnim napomenuti kako mnogi ništetni poslovi mogu postojati i proizvoditi učinke, ali prava opasnost sklapanju takvih poslova leži u okolnosti kako na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti, na nju se može pozvati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje ništetnosti se ne gasi.

U kontekstu upravljanja imovinom potrebno je ukazati na odredbe članka 35. ZV-a prema kojem ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu grada kao jedinice lokalne samouprave imaju gradska tijela u skladu s propisom o ustrojstvu lokalne i područne samouprave, uz napomenu kako isti Zakon ne određuje pobliže značenje navedenih pojmova. Također, iz odredbi istog članka proizlazi kako je svatko tko upravlja stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužan s istima postupati kao *dobar gospodar*.

S obzirom na činjenicu kako nekretnine kojima upravlja Grad Karlovac predstavljaju nedvojbeno imovinu najveće vrijednosti u ukupnosti gradske imovine, ta ista imovina sasvim je razumljivo u žarištu pozornosti političke i šire javnosti. Opći propis obveznog prava, s obzirom na to da u svom općem dijelu sadrži opsežne odredbe kojima se općenito uređuju temeljni instituti obveznopravnih odnosa, dok se odredbama posebnog dijela istog Zakona uređuju pojedini ugovorni (i izvanugovorni) odnosi, jest naprijed navedeni ZOO. U kontekstu ovog dokumenta iz ukupnosti normativnog okvira osobito valja istaknuti posebne propise kojima se detaljno razrađuju pojedini instituti raspolaganja nepokretnom imovinom, a to su Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora[[20]](#footnote-20) i Zakon o najmu stanova[[21]](#footnote-21). Tek po razvijanju svijesti o normativnom okviru, odnosno posljedicama eventualnog propuštanja postupanja po istome, pristupa se (ništa manje složenoj) operativnoj izradi i donošenju općih, a potom i pojedinačnih akata i isprava kojima se raspolaže imovinom JLP(R)S-a. Stoga se usklađenost općih akata koje donosi Grad Karlovac s višim propisima koji uređuju određena pravna područja, može smatrati jednim od nužnih preduvjeta za učinkovito upravljanje imovinom u najširem smislu.

Nadalje, iako nije riječ o općem aktu koji sadrži materijalnopravne odredbe koje uređuju područje raspolaganja imovinom, značajno mjesto u ukupnosti normativnog okvira u području upravljanja imovinom zauzima upravo Odluka o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada Karlovca[[22]](#footnote-22). Navedenom se odlukom, u bitnome, uređuju ustrojstvo i djelokrug gradskih upravnih tijela te druga pitanja značajna za njihovo ustrojstvo i rad, a tako i nadležnosti upravnih tijela u okviru kojih gradski službenici obavljaju izrazito širok spektar poslova i radnih zadataka koji se mogu podvesti pod područje upravljanja imovinom u najširem smislu.

**Posebno o upravljanju, raspolaganju i evidentiranju imovinom**

Strategija upravljanja imovinom u samom nazivu sadrži pojam upravljanje koji, bez obzira na svoje logično i jezično značenje u svakodnevnom govoru, valja definirati upravo u kontekstu ukupnosti svih radnji kojima gradska tijela poduzimaju radnje kojima se raspolaže pravima i obvezama u odnosu na svu gradsku imovinu u najširem smislu. Tako je u članku 30. ZV-a određeno kako je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. U stavku 2. istog članka određeno je kako vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Normativni okvir, a kako je navedeno u prethodnom odlomku, iako koristi pojmove upravljanja, raspolaganja i korištenja stvarima u vlasništvu gradova i općina, iste pobliže ne određuje, slijedom čega je potrebno derivirati ovlasti obuhvaćene pojmom upravljanja iz odredbi drugih propisa, odnosno logičkom argumentacijom i razlaganjem navedenih pojmova.

Upravljanje imovinom u smislu ove Strategije predstavlja pojam najšireg obuhvata u odnosu na sve radnje i aktivnosti koje se odnose na raspolaganje i evidentiranje gradske imovine, a u nastavku se navode.

**Raspolaganje imovinom**

Najviše dvojbi, a tako i različitih tumačenja i interpretacija, u praksi izaziva upravo pojam raspolaganja imovinom. Navedena okolnost je, s obzirom na izostanak jasne i nedvojbene definicije iste sintagme unutar normativnog okvira te s obzirom na činjenicu da se imovini pristupa iz različitih perspektiva, i to od pravne i računovodstvene pa do ekonomske i političke, prilično razumljiva. Stoga ćemo se u nastavku osvrnuti na dvije bitne dimenzije raspolaganja imovinom koje valja jasno i nedvojbeno razdvojiti u sadržajnom smislu pojma, ali i u odnosu na korištenje i razumijevanje istog pojma u smislu izrade općih akata, odnosno u smislu jasnog i nedvojbenog određivanja nadležnosti i opsega poslova od strane različitih upravnih tijela u organizacijskoj strukturi Grada Karlovca. U tom je smislu važno razlikovati raspolaganja u stvarnopravnom od raspolaganja u obveznopravnom smislu.

**Raspolaganje imovinom u** **stvarnopravnom smislu**

U kontekstu ove Strategije odnosi se na sve radnje kojima se, prije svega, odlučuje o stjecanju ili otuđivanju gradske imovine. Također, navedena kategorija u teorijskom smislu podrazumijeva i ograničena stvarna prava na tuđim stvarima koja obuhvaćaju pravo služnosti, pravo građenja, pravo iz stvarnog tereta i založno pravo. Napomene radi, a uvažavajući okolnost kako ova Strategija predstavlja sveobuhvatni dokument na načelnoj razni, navodi se kako bi za dublju analizu prava služnosti trebalo proširiti normativni okvir na sve posebne propise kojima se uređuje područje upravljanja i gospodarenja šumama, vodama, poljoprivrednim zemljištem, cestama, turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije, elektroničkim komunikacijama ili koncesijama. Međutim, kako bi se zadržao fokus na bitnome, pod pojmom raspolaganja imovinom u stvarnopravnom smislu, u smislu ove Strategije, misli se prije svega na stjecanje i otuđenje nekretnina u vlasništvu Grada Karlovca. Nadalje, isto područje valja proširiti na sukcesivno poduzimanje svih radnji koje se odnose na stvarnopravno raspolaganje nekretninama, i to od donošenja političkih odluka i sastava pojedinačnih akata, isprava ili ugovora kojim se stječu ili otuđuju gradske nekretnine, do provođenja svih potrebnih upisa u zemljišne knjige i/ili druge javne upisnike u skladu s posebnim propisima. *S* *obzirom na opseg i širinu stručnih znanja potrebnih za zakonito i učinkovito provođenje navedenih poslova, poželjno je da isti budu sistematizirani u okviru jednog upravnog tijela, uz omogućavanje pristupa nadležnim službenicima svim bazama podataka i aplikativnim rješenjima Grada Karlovca koji sadrže relevantne podatke o stvarnopravnom stanju nekretnina, odnosno podatke koji mogu biti od presudnog utjecaja na sređivanje imovinskopravnih odnosa između Grada Karlovca i trećih osoba.*

**Raspolaganje imovinom u obveznopravnom smislu**

Prije svega, u idealnom bi okružju raspolaganje u obveznopravnom smislu već podrazumijevalo da su nekretnine kojima se raspolaže uknjižene u zemljišne knjige i druge javne upisnike, zatim da takvi podaci potpuno i istinito odražavaju činjenično i pravno stanje u vezi istih nekretnina te da su navedene okolnosti uredno i sistematično evidentirane u za to predviđenoj bazi podataka. Nažalost, stvarno je stanje službenih evidencija, kao i podataka o nekretninama koje sadrže, na području čitave Republike Hrvatske daleko od idealnog, tako da nije ni pravno ni životno ni razumno opravdano očekivati da se pravno i stvarno usklađeno stanje o nekretninama bilo kakvim automatizmom može evidentirati u zemljišnim knjigama, internim bazama podataka ili u drugim javnim upisnicima.

Međutim, bez obzira je li Grad Karlovac knjižni ili izvanknjižni vlasnik nekretnina kojima upravlja, iste se daju odnosno mogu dati na korištenje ili uporabu trećim osobama za izvršavanje poslova u različitim upravnim i drugim područjima u nadležnosti Grada Karlovca, dok neke mogu biti orijentirane isključivo za stvaranje viška vrijednosti, odnosno povećanje gradskih prihoda. Ne ulazeći posebno u sve stvarne i potencijalne situacije u kojima nekretnine mogu biti dane na korištenje trećim osobama, u smislu ove Strategije osobito valja obratiti pozornost na davanje na korištenje ili uporabu stanova, poslovnih prostora i javnih površina u vlasništvu Grada Karlovca.

**Evidentiranje imovine**

Upravljanje imovinom obuhvaća i podrazumijeva multidisciplinarni pristup stručnjaka raznih profila i nužno podrazumijeva suradnju koju nije jednostavno normirati utvrđenjem nadležnosti i postupaka u okvirima odluke o ustrojstvu i djelokrugu rada upravnih tijela. Takvi poslovi i aktivnosti mogu se promatrati iz stvarnopravne, obveznopravne, ekonomske, računovodstvene, strateške, političke ili geodetske perspektive, ali jedini ispravan način upravljanja imovinom podrazumijeva uvažavanje svih navedenih dimenzija i njihovo učinkovito inkorporiranje u radne procese.

Stoga je evidentiranje imovine, iako u obuhvatu pojma upravljanja imovinom, potrebno od istog jasno pojmovno i sadržajno razgraničiti. Prije svega, svu gradsku imovinu potrebno je evidentirati putem jedinstvenog i sveobuhvatnog organizacijskog mjesta evidentiranja imovine s unaprijed utvrđenim identifikacijskim parametrima, što svakako valja percipirati kao nužan preduvjet koji posljedično prethodi evidentiranju svih raspolaganja određenom jedinicom (ili kompleksom) imovine. Tek kada se zadovolje navedene sukcesivne i međusobno povezane radnje, može se očekivati kako će svi izvještaji iz takve baze podataka davati točne i potpune podatke po portfeljima imovine, i to od broja i vrste imovine pa do prihoda i troškova vezanih za istu.

Učinkovito evidentiranje svakako podrazumijeva ažurno i potpuno evidentiranje svih poslovnih događaja vezanih za neku jedinicu imovine koje bi trebalo postići ustrojavanjem organizacijskih procesa, kao i pratećih mehanizama kojima bi se osiguralo njihovo provođenje.

**Posebno o stjecanju vlasništva na temelju zakona**

U skladu s odredbama članka 114. ZV-a, vlasništvo se može steći na temelju pravnog posla, odluke suda ili drugog nadležnog tijela, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Iako Grad Karlovac može steći vlasništvo na svim navedenim pravnim temeljima, u nastavku će se posebno istaknuti i naglasiti stjecanje vlasništva na temelju zakona. Ovaj način stjecanja osobito je važno istaknuti s obzirom na stjecanje vlasništva posebnih portfelja nekretnina koje, s obzirom na svoju raznolikost, brojnost i značajne financijske izdatke u odnosu na iste, zauzimaju značajan udio u ukupnosti gradske imovine. Izvršimo li nasumično uvid u zemljišnoknjižno stanje groblja, cesta, parkova, igrališta ili biciklističkih staza bilo koje jedinice lokalne samouprave u Republici Hrvatskoj, a tako i Grada Karlovca, može se učiniti da navedena imovina pripada nizu različitih pravnih i/ili fizičkih osoba od kojih su brojne prestale postojati ili predstavljaju relikt bivšeg društvenopolitičkog uređenja. Međutim, gotovo sve navedene nekretnine, kao i niz drugih nekretnina koje se navode ovdje radi rasterećenja teksta Strategije od nepotrebnog nabrajanja, u vlasništvu su jedinica lokalne samouprave na području kojih se nalaze upravo na temelju izričite zakonske odredbe.

Takva odredba sadržana je u članku 61. Zakona o komunalnom gospodarstvu, prema kojoj je komunalna infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, a stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi. Komunalnu infrastrukturu, u skladu s člankom 59. Zakona o komunalnom gospodarstvu, čine:

* nerazvrstane ceste
* javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila
* javna parkirališta
* javne garaže
* javne zelene površine
* građevine i uređaji javne namjene
* javna rasvjeta
* groblja i krematoriji na grobljima i
* građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza.

Svaka od prethodno taksativno navedenih kategorija detaljnije je definirana i/ili razrađena odredbama članka 60., dok je stvarnopravni status ukupnosti komunalne infrastrukture određen u članku 61. istog Zakona. Također valja navesti kako se komunalna infrastruktura evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo odnosno suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

Potonje je osobito važno istaknuti jer citirane zakonske odredbe propisuju kako određena komunalna infrastruktura može biti u vlasništvu Grada Karlovca, ali i u vlasništvu i/ili suvlasništvu druge osobe koja obavlja komunalnu djelatnost, što svakako valja uzeti u obzir prije donošenja odluka i akata kojima se stvarno pravno stanje komunalne infrastrukture evidentira u katastru, odnosno upisuje u zemljišne knjige. Postupak evidentiranja i upisa utvrđen je u članku 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu i predstavlja iznimku od redovnog postupka propisanog propisima kojima se uređuje katastar zemljišta i nekretnina, vlasništvo i druga stvarna prava te zemljišne knjige.

#### **4.2.1.1. Normativni okvir – taksativni** **dio**

1. Ustav Republike Hrvatske (Narodne novine 56/90, 135/97, 8/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14)
2. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
4. Zakon o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18)
5. Zakon o najmu stanova (Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
6. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18)
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20)
8. Zakon o cestama (Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19)
9. Zakon o grobljima (Narodne novine 19/98, 50/12 i 89/17)
10. Zakon o nasljeđivanju (Narodne novine 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15 i 14/19)
11. Zakon o uređenju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina (Narodne novine 80/11)
12. Zakon o Središnjem registru državne imovine (Narodne novine 112/18)
13. Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19)
14. Zakon o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 120/16)
15. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (Narodne novine 112/18)
16. Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
17. Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
18. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19)
19. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
20. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine 66/09, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17, 90/18, 32/20 i 62/20)
21. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine 74/14, 69/17 i 98/19)
22. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine 121/17 i 98/19)
23. Zakon o građevinskoj inspekciji (Narodne novine 153/13)
24. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine 86/12, 143/13 65/17 i 14/19)
25. Zakon o proračunu (Narodne novine 87/08, 136/12 i 15/15)
26. Zakon o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19 i 138/20)
27. Zakon o autorskom pravu i srodnim pravima (Narodne novine 167/03, 79/07, 80/11, 125/11, 141/13, 127/14, 62/17 i 96/18)
28. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru (Narodne novine 75/15 i 102/19)
29. Zakon o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13 i 85/15)

#### **4.2.1.2. Podzakonski i općenormativni akti**

1. Uredba o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge (Narodne novine 26/15)

2. Pravilnik o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18, 126/19 i 108/20)

3. Uredba o stambenom zbrinjavanju članova obitelji smrtno stradalih i nestalih hrvatskih branitelja te hrvatskih ratnih vojnih invalida i dragovoljaca iz Domovinskog rata (Narodne novine 78/13 i 57/18)

4. Jedinstvena metodološko-nomotehnička pravila za izradu akata koje donosi Hrvatski sabor (Narodne novine 74/2015)

5. Uredba o Središnjem registru državne imovine (Narodne Novine 3/20)

### **4.2.2. Opći akti Grada Karlovca**

1. Statut Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 1/15 – potpuni tekst, 3/18, 6/20)
2. Poslovnik Gradskog vijeća Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 1/15)
3. Odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 11/20 )
4. Odluka o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 11/19)
5. Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 10/19)
6. Odluka o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada Karlovca na korištenje udrugama (Glasnik Grada Karlovca 15/16, 1/19)
7. Odluka o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 1/19)
8. Odluka o davanju na upravljanje i korištenje „Starog grada Dubovac“ (Glasnik Grada Karlovca 15/20)
9. Odluka o davanju u zakup i na privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 6/19)
10. Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca 14/19)

## **4.3. Opći podaci o Gradu Karlovcu**

Grad Karlovac osnovan je 13.7.1579. godine kada je počela gradnja karlovačke krajišne vojne utvrde zbog protuturske obrane. Prvu gradsku upravu Karlovac je dobio 1778. godine, a 1781. godine car Josip II dao mu je Povelju slobodnog kraljevskog grada.

Temeljem Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj[[23]](#footnote-23) Grad Karlovac je utvrđen kao jedinica lokalne samouprave u sastavu Karlovačke županije. Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti[[24]](#footnote-24) Grad je prema indeksu razvijenosti razvrstan u sedmu skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u drugoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.

Temeljem Zakona o područjima posebne državne skrbi[[25]](#footnote-25) utvrđena je pripadnost pojedinih naselja Grada drugoj skupini područja posebne državne skrbi.

Temeljem članka 19.a Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi[[26]](#footnote-26) veliki gradovi kao i gradovi sjedišta županija u svom samoupravnom djelokrugu obavljaju poslove koji se odnose na: uređenje naselja i stanovanje, prostorno i urbanističko planiranje, komunalno gospodarstvo, brigu o djeci, socijalnu skrb, primarnu zdravstvenu zaštitu, odgoj i obrazovanje, kulturu, tjelesnu kulturu i šport, zaštitu potrošača, zaštitu i unapređenje prirodnog okoliša, protupožarnu i civilnu zaštitu, promet na svom području, održavanje javnih cesta, izdavanje građevinskih i lokacijskih dozvola, drugih akata vezanih uz gradnju te provedbu dokumenata prostornog uređenja i druge poslove u skladu s posebnim zakonima.

Organizacijsku strukturu Grada Karlovca čine Gradonačelnik, Gradsko vijeće i Gradska uprava koju čini 11 upravnih tijela.

Teritorijalno se Grad Karlovac sastoji od 52 naselja ukupne površine 402 km2 s ukupno 55 705 stanovnika prema popisu stanovništva iz 2011. godine.

Naselja unutar Grada Karlovca su: Banska Selnica, Banski Moravci, Blatnica Pokupska, Brezova Glava, Brežani, Brođani, Cerovac Vukmanićki, Donja Trebinja, Donje Mekušje, Donji Sjeničak, Gornja Trebinja, Gornje Stative, Gornji Sjeničak, Goršćaki, Husje, Ivančići Pokupski,Ivanković Selo, Ivošević Selo, Kablar, Karasi, Karlovac, Klipino Brdo,Kljaić Brdo, Knez Gorica, Kobilić Pokupski, Konjkovsko, Koritinja, Ladvenjak, Lipje, Luka Pokupska, Mahićno, Manjerovići, Okić, Popović Brdo, Priselci, Rečica, Ribari, Skakavac, Slunjska Selnica, Slunjski Moravci, Šebreki, Šišljavić, Tušilović, Tuškani, Udbinja, Utinja, Vodostaj, Vukmanić, Vukoder, Zadobarje, Zagraj, Zamršje.

Prema podacima iz popisa stanovništva iz 2011. godine u Gradu Karlovcu je 21.266 privatnih kućanstava i 26.847 stanova ukupne površine 1.945.811 m2.

## **4.4. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada**

Cilj analize je spoznaja o pojavnim oblicima nekretnina s kojima Grad upravlja unutar aplikacije Registar nekretnina, njihovom trenutnom statusu i poslovnim procesima, uključenim dionicima procesa te izazovima upravljanja. U drugom dijelu analiza obuhvaća vanjske faktore koji imaju utjecaja na učinkovito upravljanje nekretninama, između kojih su: stanje usklađenosti službenih evidencija o nekretninama (katastar i zemljišna knjiga), stanje prostornog planiranja u smislu podrške uređivanju vlasničkih odnosa i kapitalnih ulaganja u nekretnine, stanje sudskih i drugih imovinskopravnih sporova Grada Karlovca s trećim osobama, stanje s postupcima denacionalizacije, rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom te stanje evidentiranja imovine prema knjigovodstvenim standardima.

### **4.4.1. Postojeći oblici nekretnina**

Analiza postojećih oblika nekretnina ima za cilj spoznati trenutno stanje imovine po pojedinim pojavnim oblicima koji se vode na jedinstvenom mjestu evidentiranja sveukupne imovine Grada, u aplikaciji Registar nekretnina. Rezultati upravljanja imovinom po portfeljima daju se isključivo na temelju trenutnih i aktivnih podataka iz aplikacije. Analiza uključuje sumarne podatke sveukupne imovine na upravljanju te razradu prema upisanim podacima 14 glavnih portfelja. Na kraju svakog portfelja izvodi se opći zaključak.

Imovina u portfeljima analizira se prema sljedećem:

* detaljnoj razradi pojavnih oblika nekretnina i načinima upravljanja
* brojnosti nekretnina
* procijenjenoj vrijednosti nekretnina
* usklađenosti s knjigovodstvenim evidencijama
* razlici procijenjene i sadašnje knjigovodstvene vrijednosti
* utvrđenim stanjima vlasništva nekretnina
* definiciji klasifikacije upravljanja većine nekretnina
* upisanom općem stanju nekretnina.

U Gradu Karlovcu ukupno je na upravljanju 2429 jedinica imovine strukturiranih u 14 glavnih portfelja:

1. POSLOVNI PROSTORI (151)
2. STANOVI (345)
3. SPORTSKI OBJEKTI (28)
4. DOMOVI (27)
5. ZEMLJIŠTA (685)
6. KULTURNI OBJEKTI I SPOMENICI (27)
7. JAVNE PROMETNE POVRŠINE (621)
8. JAVNE ZELENE POVRŠINE (417)
9. GROBLJA I MRTVAČNICE (56)
10. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (44)
11. GRADSKA TRGOVAČKA DRUŠTVA I USTANOVE (11)
12. GARAŽE (6)
13. OSTALI GRAĐEVINSKI OBJEKTI (4)
14. IMOVINA REPUBLIKE HRVATSKE NA UPRAVLJANJU (7)

Procijenjeno je 1506 jedinica imovine što predstavlja procjenu vrijednosti 62% ukupnog broja jedinica imovine. Vrijednost procijenjenih jedinica imovine ukupno iznosi 868.000.000 kn. U projekciji procjene, ukupna vrijednost svih jedinica imovine iznosi oko 1.123.000.000 kn[[27]](#footnote-27).

#### **4.4.1.1. Poslovni prostori**

Pod pojavnim oblikom imovine Poslovni prostori postoji detaljnija razrada prema načinu upravljanja i brojem aktivnih nekretnina i to:

1. Poslovni prostori za potrebe Grada (17)
2. Poslovni prostori za zakup u vlasništvu Grada (105)
3. Poslovni prostori za zakup - na upravljanju (22)
4. Poslovni prostori - hotel i hostel (7).

Unutar glavnog portfelja Poslovni prostori trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 151 poslovni prostor. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Poslovni prostori ima udio od 6%. Procijenjena je vrijednost za 114 poslovnih prostora čija ukupna vrijednost iznosi 94.700.000 kn. Manjem dijelu poslovnih prostora (37) potrebno je procijeniti vrijednost. Uglavnom je riječ o poslovnim prostorima na upravljanju čije vlasništvo nije uređeno (podneseni zahtjevi za povrat) te vrijednost u ovom trenutku ne treba biti procijenjena. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Poslovni prostori ima udio od 9%.

Portfelj Poslovni prostori je vrlo vrijedan portfelj te većim dijelom određen za ostvarivanje prihoda. U velikoj većini slučajeva je stanje uređeno po pitanju vlasništva i procjene vrijednosti te je usklađeno s računovodstvenim evidencijama. Primjetna je razlika u ukupnoj procijenjenoj i knjigovodstvenoj vrijednosti imovine. Stanje imovine u portfelju opisuje se s višom ocjenom. Za vrlo mali broj nekretnina potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.2. Stanovi**

Sve nekretnine sadržane su pod jedinstvenim pojavnim oblikom imovine Stanovi.

Unutar portfelja trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 345 jedinica imovine. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Stanovi ima udio od 14%. Procijenjena vrijednost za 343 stana ukupno iznosi 73.600.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Stanovi ima udio od 7%.

Portfelj Stanovi je brojan portfelj imovine na upravljanju u cijelosti usmjeren ka ostvarivanju neobaveznih (diskrecijskih) funkcija. U cijelosti je stanje uređeno po pitanju vlasništva i procjene vrijednosti te je usklađeno s računovodstvenim evidencijama. Primjetna je razlika ukupne procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti imovine. U smislu ocjene stanja podataka ovaj portfelj predstavlja ogledni primjer visoko kvalitetnih i potpunih podataka o imovini.

#### **4.4.1.3. Sportski objekti**

Sve nekretnine sadržane su pod jedinstvenim pojavnim oblikom imovine Sportski objekti.

Unutar portfelja trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 28 jedinica imovine. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Sportski objekti sudjeluje s udjelom od 1%. Procijenjena vrijednost za 22 sportska objekta (79%) ukupno iznosi oko 42.500.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Sportski objekti ima udio od 5%.

Portfelj Sportski objekti je portfelj u cijelosti određen za ostvarivanje neobaveznih (diskrecijskih) funkcija. Većim dijelom je stanje uređeno po pitanju vlasništva, dok je za jedan dio sportskih objekata potrebno utvrditi status vlasništva. Stanje s procjenama vrijednosti je zadovoljavajuće te je većim dijelom usklađeno s računovodstvenim evidencijama. Razlike procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti su minimalne. Stanje imovine u portfelju se opisuje sa srednje dobrom ocjenom. Za manji broj nekretnina potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.4. Domovi**

Sve nekretnine sadržane su pod jedinstvenim pojavnim oblikom imovine Domovi.

Unutar portfelja trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 27 jedinica imovine. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Domovi sudjeluje s udjelom od 1%. Procijenjena vrijednost za procijenjenu imovinu (18) ukupno iznosi oko 4.300.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Domovi ima udio od 1%.

Portfelj Domovi je portfelj dijelom određen za ispunjavanje zakonskih obveza Grada te dijelom za ostvarivanje neobaveznih (diskrecijskih) funkcija. Većim dijelom je stanje uređeno po pitanju vlasništva, a za jedan dio domova je potrebno utvrditi status vlasništva. Portfelj je većim dijelom usklađen s računovodstvenim evidencijama. Procijenjena je većina imovine portfelja, a razlike u procijenjenoj i knjigovodstvenoj vrijednosti su minimalne. Stanje imovine u portfelju opisuje se sa dobrom ocjenom. Za mali broj nekretnina potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati ih u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.5. Zemljišta**

Sve nekretnine sadržane su pod jedinstvenim pojavnim oblikom imovine Zemljišta.

Napomena za analizu podataka portfelja je da isti nisu revidirani odnosno sadrže pojavne oblike izgrađenih građevinskih zemljišta koji su sastavni dio građevina upisanih pod drugim portfeljima te upise istih jedinica imovine u portfelju Ostale javne zelene površine. Unutar portfelja trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 685 jedinica imovine. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj Zemljišta ima udio od 28%. Procijenjena vrijednost za 436 zemljišta ukupno iznosi 115.600.000 kn što čini 64% procijenjenih jedinica imovine u portfelju. Dijelu zemljišta (249) potrebno je procijeniti vrijednost. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Zemljišta ima udio od 16%.

Portfelj Zemljišta je među najbrojnijim portfeljima imovine iako njegova ukupna projicirana vrijednost ne prati njegovu brojnost. Većim dijelom je određen za ostvarivanje prihoda i neobaveznih (diskrecijskih) funkcija. Gotovo u cijelosti je stanje uređeno po pitanju vlasništva, a tamo gdje nije, potrebno je tek utvrditi u kojem su statusu vlasništva. Procjene vrijednosti i usklađivanje s knjigovodstvenom evidencijom izrađeno je za više od polovine nekretnina u portfelju te je isto potrebno nastaviti. Primjetna je znatna razlika procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti. Potrebno je napraviti identifikaciju svih upisanih jedinica imovine prema stvarnoj uporabi i revidirati podatke s obzirom na ostale upise po drugim portfeljima. Cilj ovog portfelja je da na kraju postupka revizije podataka ostane imovina pojavnog oblika neizgrađena građevinska zemljišta.

#### **4.4.1.6. Kulturni objekti i spomenici**

Pod pojavnim oblikom imovine Kulturni objekti i spomenici postoji detaljnija razrada prema pojavnom obliku imovine i broju aktivnih nekretnina i to:

1. Kulturni objekti (3)
2. Spomenici (24).

Unutar glavnog portfelja Kulturni objekti i spomenici trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 27 nekretnina. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 1%. U portfelju je procijenjena vrijednost za svu imovinu i ukupno iznosi oko 33.000.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sve imovine portfelj Kulturni objekti i spomenici sudjeluje sa 3%.

Portfelj Kulturni objekti i spomenici je portfelj najvećim dijelom određen za ispunjavanje zakonskih obveza Grada te dijelom za ostvarivanje neobaveznih (diskrecijskih) funkcija. Manji dio nekretnina određen je za ostvarivanje prihoda. Portfelj je uređen po pitanju vlasništva, a za ono što nije, potrebno je utvrditi status vlasništva. Vrijednost imovine je u cijelosti procijenjena i provedeno je usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama. Primjećuje se minimalna razlika ukupne procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti imovine. Stanje imovine u portfelju opisuje se s višom ocjenom. Za manji broj nekretnina potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.7. Javne prometne površine**

Pod pojavnim oblikom imovine Javne prometne površine postoji detaljnija razrada prema pojavnom obliku imovine i broju aktivnih nekretnina i to:

1. Nerazvrstane ceste (557)
2. Parkirališta (56)
3. Trgovi (8)
4. Ostale javne prometne površine (0).

Unutar glavnog portfelja Javne prometne površine trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 621 nekretnina. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 26%. U portfelju je procijenjena vrijednost za većinu nekretnina (381 ili 61%) i ukupno iznosi oko 197.500.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Javne prometne površine sudjeluje sa 30%.

Portfelj Javne prometne površine je vrlo brojan i vrlo vrijedan portfelj koji je gotovo u cijelosti određen za ispunjavanje zakonskih obveza Grada, a što je u skladu s očekivanjima ovog pojavnog oblika imovine i vezanih zakonskih obveza. Postoji manji broj upisanih nekretnina klasificiranih za neobavezne funkcije kao i za ostvarivanje prihoda. Portfelj je uređen po pitanju vlasništva, a za ono što nije, potrebno je utvrditi status vlasništva. Procjena vrijednosti imovine kao i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama se kontinuirano provodi. Trenutno je procijenjena i usklađena većina nekretnina te je potrebno nastaviti navedeni postupak. Primjetna je razlika u ukupnoj procijenjenoj i knjigovodstvenoj vrijednosti imovine. Stanje imovine u portfelju za značajan broj nekretnina nije određeno. Za cjelokupni portfelj potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem, a posebno postupke ocjene stanja, procjene vrijednosti i usklađivanja evidencija.

#### **4.4.1.8. Javne zelene površine**

Pod pojavnim oblikom imovine Javne zelene površine postoji detaljnija razrada prema pojavnom obliku imovine i broju aktivnih nekretnina i to:

1. Parkovi (9)
2. Dječja igrališta (27)
3. Ostale javne zelene površine (381).

Unutar glavnog portfelja Javne zelene površine trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 417 nekretnina. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 17%. Velika većina broja jedinica imovine sadržana je u portfelju Ostale javne zelene površine za koje je potrebno napraviti reviziju budući sadrži upise iste imovine u portfelju Zemljišta (vidi napomenu analize portfelja Zemljišta). U portfelju je procijenjena vrijednost za manji broj nekretnina (42 ili 10%) i ukupno iznosi oko 64.100.000 kn. Detaljnijom analizom je utvrđeno kako je procijenjena sva imovina u podportfeljima Parkovi i Dječja igrališta, a vrlo mali broj u portfelju Ostale javne zelene površine. Iako se ne može s dovoljnom sigurnošću utvrditi zbog malog broja procijenjenih nekretnina, u ukupnoj projiciranoj vrijednosti sveukupne imovine portfelj Javne zelene površine sudjeluje sa 8%.

Gledajući u cijelosti portfelj Javne zelene površine je vrlo brojan portfelj. Zbog potrebe revizije većeg dijela podataka u podportfelju Ostale javne zelene površine zaključak analize baziran je na podacima ostala dva podportfelja. Podportfelj Parkovi u potpunosti je određen za ispunjavanje obaveznih funkcija, a podportfelj Dječja igrališta za neobavezne funkcije Grada. Imovina u portfeljima je u cijelosti u statusu potvrđenog vlasništva Grada. Procjena vrijednosti imovine kao i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama se provodi. Trenutno su procijenjene i usklađene sve nekretnine iz podportfelja Parkovi i Dječja igrališta, dok veliku većinu nekretnina sadržanih u podportfelju Ostale javne zelene površine treba revidirati. Posebno su uspoređene vrijednosti u podportfeljima Parkovi i Dječja igrališta te su u tom slučaju primijećene manje razlike ukupne vrijednosti. Stanje imovine u podportfeljima Parkovi i Dječja igrališta opisuju se s prevladavajućom srednje dobrom ocjenom. Za vrlo mali broj nekretnina u podportfeljima Parkovi i Dječja igrališta potrebno je nastaviti postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem. Za podportfelj Ostale javne zelene površine potrebno je napraviti sveobuhvatnu identifikaciju svih upisanih jedinica imovine prema stvarnoj uporabi i revidirati sve podatke s obzirom na ostale upise po drugim portfeljima.

#### **4.4.1.9. Groblja i mrtvačnice**

Pod pojavnim oblikom imovine Groblja i mrtvačnice postoji detaljnija razrada prema pojavnom obliku imovine i broju aktivnih nekretnina i to:

1. Groblja (37)
2. Mrtvačnice (19).

Unutar glavnog portfelja Groblja i mrtvačnice trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 56 nekretnina. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 2%. U portfelju je procijenjena vrijednost za gotovo sve nekretnine (54 ili 96%) i ukupno iznosi oko 39.100.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sve imovine portfelj Groblja i mrtvačnice sudjeluje sa 4%.

Portfelj Groblja i mrtvačnice je u cijelosti određen za ispunjavanje zakonskih obaveza Grada. Uređen je po pitanju vlasništva, a za određeni broj nekretnina potrebno je utvrditi status vlasništva. Procjena vrijednosti imovine kao i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama je u cijelosti provedena. Primijećena je minimalna razlika ukupne procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti imovine. Stanje imovine u portfelju opisuje se sa višom ocjenom. Za manji broj nekretnina u portfelju potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.10. Infrastrukturni sustavi**

Pod pojavnim oblikom imovine Infrastrukturni sustavi postoji detaljnija razrada prema pojavnom obliku imovine i broju aktivnih nekretnina i to:

1. Javna rasvjeta (37)
2. Vrelovodna mreža (7)
3. Ostali infrastrukturni sustavi (0).

Unutar glavnog portfelja Infrastrukturni sustavi trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 44 nekretnina. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 2%. U portfelju je procijenjena vrijednost za gotovo sve nekretnine (42 ili 95%) i ukupno iznosi oko 24.100.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sve imovine portfelj Infrastrukturni sustavi sudjeluje sa 2%.

Portfelj Infrastrukturni sustavi je u većem dijelu određen za ispunjavanje zakonskih obaveza Grada, iako postoje nekretnine za ostvarivanje prihoda i ispunjavanje neobaveznih funkcija Grada. Portfelj je uređen po pitanju vlasništva, a za određeni broj nekretnina potrebno je utvrditi status vlasništva. Procjena vrijednosti imovine kao i usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama je u cijelosti provedena. Primjetna je razlika ukupne procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti imovine. Stanje imovine u portfelju opisuje se s višom ocjenom. Za manji broj nekretnina u portfelju potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.11. Gradska trgovačka društva i ustanove**

U ovom portfelju ne opisuju se direktno nekretnine prema pojavnim oblicima ili načinu upravljanja, već je iskazan broj i vrijednost trgovačkih društava i ustanova kojima je Grad osnivač, u dijelu ili cijelosti. Nekretnine trgovačkih društava i ustanova opisuju se unutar njih samih jer su na njihovom direktnom upravljanju.

Portfelj Trgovačka društva i ustanove sadrži popis ukupno 11 trgovačkih društava i ustanova kojima je Grad osnivač u dijelu ili cijelosti. Ukupna vrijednost upravljačkih udjela iznosi 178.000.000 kn, što čini 16% ukupne procijenjene vrijednosti imovine.

#### **4.4.1.12. Garaže**

Sve nekretnine sadržane su pod jedinstvenim pojavnim oblikom imovine Garaže.

Unutar predmetnog portfelja trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 6 garaža. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 0,2%. U portfelju je procijenjena vrijednost za svu imovinu i ukupno iznosi oko 241.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sve imovine portfelj Garaže sudjeluje sa 0,02%.

Portfelj Garaže je portfelj funkcionalno korišten za ostvarivanje neobaveznih funkcija Grada, a manjim dijelom za ostvarivanje prihoda. Portfelj je uređen po pitanju vlasništva, a za ono što nije, potrebno je utvrditi status vlasništva. Vrijednost imovine je u cijelosti procijenjena kao i provedeno usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama. Primijećena je minimalna razlika ukupne procijenjene i knjigovodstvene vrijednosti. Stanje imovine u portfelju opisuje se sa višom ocjenom. Za vrlo mali broj nekretnina potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.13. Ostali građevinski objekti**

Sve nekretnine sadržane su pod jedinstvenim pojavnim oblikom imovine Ostali građevinski objekti. U samom portfelju upisane su jedinice imovine različitih pojavnih oblika, a za koje nije bilo potrebe strukturirano upisivati u posebne portfelje. Primjeri jedinica imovine u portfelju su: glazbeni paviljon, javni WC, etno kuća i vatrogasni toranj.

Unutar predmetnog portfelja trenutno je na aktivnom upravljanju ukupno 4 nekretnine. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 0,2%. U portfelju je procijenjena vrijednost za svu imovinu i ukupno iznosi oko 1.450.000 kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sve imovine portfelj Ostali građevinski objekti sudjeluje sa 0,1%.

Portfelj Ostali građevinski objekti je portfelj koji sadrži različite pojavne oblike nekretnina za koje nije bilo potrebe strukturirati ih u posebne portfelje. Klasifikacija imovine podijeljena je na imovinu za ispunjavanje zakonskih obveza Grada i ispunjavanje neobaveznih funkcija. Portfelj je uređen po pitanju vlasništva i sva imovina je u statusu potvrđenog vlasništva Grada. Vrijednost imovine je u cijelosti procijenjena i provedeno je usklađivanje s knjigovodstvenim evidencijama. Primjetna je minimalna razlika ukupne procijenjene i knjigovodstvene evidencije. Stanje imovine u portfelju opisuje se sa višom ocjenom. Za vrlo mali broj nekretnina potrebno je nastaviti provoditi navedene postupke i evidentirati rezultate u cilju potpunog i cjelovitog upravljanja portfeljem.

#### **4.4.1.14. Imovina Republike Hrvatske na upravljanju**

Pod pojavnim oblikom imovine Imovina Republike Hrvatske na upravljanju postoji detaljnija razrada prema pojavnom obliku imovine i broju aktivnih nekretnina i to:

1. Stanovi (6)
2. Poslovni prostori (1).

Portfelji istih pojavnih oblika imovine otprije su definirani u strukturi Registra nekretnina. Predmetni podportfelji služe kako bi se izdvojili pojavni oblici imovine koji su u vlasništvu Republike Hrvatske i dani su na korištenje Gradu. Unutar glavnog portfelja Imovina Republike Hrvatske na upravljanju trenutno je upisano ukupno 7 nekretnina. U ukupnom broju jedinica imovine portfelj ima udio od 0,3%. U portfelju je procijenjena vrijednost stanova u ukupnom iznosu oko 142.000kn. U ukupnoj projiciranoj vrijednosti sve imovine portfelj sudjeluje sa 0,01%.

Portfelj Imovina Republike Hrvatske na upravljanju je u većem dijelu određen za ispunjavanje neobaveznih funkcija Grada i ostvarivanju prihoda. Portfelj je uređen po pitanju vlasništva nekretnina koje je u ovom slučaju u cijelosti na Republici Hrvatskoj. Procjena vrijednosti imovine je izvršena za stanove, a imovina je usklađena s izvanbilančnom knjigovodstvenom evidencijom. Stanje imovine u portfelju opisuje se sa višom ocjenom.

### **4.4.2. Razrada oblika i vrsta nekretnina**

Za razliku od prethodnog poglavlja u kojem je dana analiza pojavnih oblika nekretnina s obzirom kako su upravljani kroz aplikaciju Registar nekretnina, ovo poglavlje sadrži opis analize trenutnog načina i procesa upravljanja imovinom od strane direktno uključenih upravnih tijela Grada Karlovca.

Analiza je obuhvatila:

* značaj imovine određenog pojavnog oblika za Grad Karlovac
* trenutnu namjenu za koju se imovina koristi
* postojeći model upravljanja i raspolaganja imovinom
* izazovi u upravljanju imovinom
* dionike upravljanja imovinom i poslovne procese koje izvršavaju.

#### **4.4.2.1. Upravljanje i raspolaganje stanovima u vlasništvu Grada**

Grad Karlovac upravlja i raspolaže stanovima temeljem zakonskih propisa i Odluke o uvjetima i mjerilima za davanje u najam stanova u vlasništvu Grada Karlovca[[28]](#footnote-28).

Grad vodi aktivnu politiku vezanu uz stambeno zbrinjavanje građana, to u imovini ima određen broj stanova namijenjenih stambenom zbrinjavanju osoba teškog imovnog stanja.

Temeljem navedene Odluke, Grad stanove daje u najam nakon provedenog javnog natječaja koji se raspisuje svake tri godine po redoslijedu utvrđenom temeljem konačne Opće liste prvenstva i Liste prvenstva za mlade. Prilikom provođenja analize korištenja gradskih stanova (2017. - 2018.) uočeno je kako neki najmoprimci koriste stanove neodgovarajuće površine te se stoga kontinuirano poduzimaju radnje radi preseljenja istih u druge odgovarajuće stanove (manje ili veće površine).

Grad vrši provjeru prihoda najmoprimaca preko elektroničkog pristupa podacima Porezne uprave, potvrde z.k. odjela da najmoprimac i članovi njegove obitelji na području Grada Karlovca i Karlovačke županije nemaju u vlasništvu nekretnina, izjave najmoprimaca da pod kaznenom i materijalnom odgovornošću izjavljuje da u vlasništvu nema nekretnina. Povjerenstvo za najam stanova jednom godišnje i kod produženja ugovora o najmu provjerava ima li najmoprimac drugu imovinu znatne vrijednosti na području RH, odnosno je li isti otuđio useljivu kuću ili stan.

Kontrolu najma obavljaju izvidnici koji redovito obilaze stanove kao i članovi Povjerenstva za održavanje stanova.

Navedenom Odlukom je predviđeno da se gradski stan može dati iznimno u najam osobama koje obavljaju deficitarno zanimanje koje je od općeg interesa za sve građane Grada, što je ujedno i demografska mjera - da se zadrže mladi visokoobrazovani kadrovi (uz Listu za mlade).

Visina slobodno ugovorene najamnine je znatno niža od tržišne najamnine (zbog lošeg socijalnog statusa najmoprimaca), ali većinom pokriva troškove pričuve, a ako se poveća iznos pričuve, pri čemu bi isti bio veći od najamnine, najmoprimac je dužan plaćati najamninu u visini zajedničke pričuve, bez izmjene ugovora, na temelju izračuna.

Intencija je Grada dugoročno iz imovine izlučiti ruševne objekte (kupoprodajom, prijenosom prava vlasništva na Republiku Hrvatsku i sl.).

Grad upravlja određenim brojem nacionaliziranih stanova za koje se još uvijek vodi postupak povrata oduzete imovine i za koje ugovori o najmu s najmoprimcima u određenom broju nisu revidirani odnosno ponovno sklapani. U navedenim objektima se nalazi i dio korisnika koji nema reguliran pravni status, a Grad je dužan upravljati istima do pravomoćnog okončanja postupka povrata ili do utvrđenja vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine[[29]](#footnote-29).

Grad Karlovac s skladu s proračunskim mogućnostima svake godine obnavlja stambeni fond. Stanovi su se kupovali iz sredstava obročne otplate stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo i prihodima od prodaje gradskih stanova uz obročnu otplatu. Kako su navedene obročne otplate pri kraju, to su sredstva iz navedenog fonda smanjena i Grad mora osiguravati posebna sredstva u Proračunu.

Donesenom Odlukom[[30]](#footnote-30) o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca ograničena je prodaja gradskih stanova na način da se mogu prodati samo stanovi čije je održavanje nesvrsishodno (da se onemogući prodaja novijih stanova), stanovi koje koriste zaštićeni najmoprimci (male najamnine, veliki troškovi održavanja, neodređeno vrijeme trajanja) i hrvatskim braniteljima po posebnim propisima.

Analizom poslovnih procesa uočeni su poslovni procesi upravljanja stanovima na način da Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom obavlja poslove evidentiranja stanova, administrativne i stručne poslove davanja u najam i kupoprodaje stanova, Povjerenstvo za raspolaganje stanovima daje mišljenje o potrebi prodaje gradskog stana ili kod stjecanja vlasništva, Povjerenstvo za gradske stanove predlaže Gradonačelniku donošenje odluka o davanju u najam stanova, raspisuje natječaj za davanje u najam, utvrđuje liste reda prvenstva, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo obavlja poslove održavanja stanova i dodatna ulaganja u stambene objekte, a Povjerenstvo za održavanje stanova utvrđuje prioritete dodatnih ulaganja u stanove, minimalne tehničke uvjete uređenja stanova i sl.

Analizom je uočeno kako se kao potencijalni problem u upravljanju stanovima javlja nedovoljna komunikacija između upravnih odjela kad se radi o ulaganjima (Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i Upravni odjel za proračun i financije).

#### **4.4.2.2. Upravljanje i raspolaganje poslovnim prostorima u vlasništvu Grada**

Grad upravlja i raspolaže poslovnim prostorima na temelju zakonskih propisa i dva opća akta Grada i to: Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca[[31]](#footnote-31) i Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada Karlovca na korištenje udrugama.[[32]](#footnote-32)

Grad Karlovac u poslovnim prostorima s kojima upravlja i/ili raspolaže nema korisnika bez valjane pravne osnove.

Analizom poslovnih procesa upravljanja poslovnim prostorima uočeni su poslovni procesi upravljanja poslovnim prostorima na način da trgovačko društvo u vlasništvu Grada, Inkasator d.o.o. obavlja sve stručne, administrativne i financijske poslove vezano uz zakup poslovnih prostora u ime i za račun Grada na temelju posebnog ugovora koji je Grad sklopio sa Inkasator d.o.o.

Nadalje, Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom obavlja poslove evidentiranja poslovnih prostora, davanje na korištenje poslovnih prostora mjesnim odborima i drugim pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, Karlovačke županije ili Republike Hrvatske, obavlja stručne i administrativne poslove u vezi kupoprodaje, a Upravni odjel za komunalno gospodarstvo obavlja poslove održavanja poslovnih prostora i ulaganja u poslovne prostore. Povjerenstvo za poslovne prostore raspisuje javni natječaj za davanje u zakup i donosi odluku o najpovoljnijem ponuditelju, a Povjerenstvo za dodjelu nekretnina udrugama provodi postupak javnog natječaja (ocjenjivanje prijava, sastavljanje prijedloga liste prvenstva), predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o dodjeli prostora na korištenje. Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Strateška odluka Grada Karlovca je da se poslovni prostori ne prodaju uzimajući u obzir činjenicu da je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora[[33]](#footnote-33) kao i Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca[[34]](#footnote-34) definirala koji se poslovni prostori neće prodavati.

Nadalje, analizom upravljanja poslovnim prostorima uočeno je kako se poslovni prostori dodjeljuju na korištenje udrugama uz plaćanje tržišno niske naknade za korištenje, a ustanovama i trgovačkim društvima u vlasništvu Grada bez naknade na boljim gradskim lokacijama. Gotovo 1/3 gradskih poslovnih prostora koriste udruge civilnog društva. Intencija Grada je kroz Strategiju postići da se poslovni prostori u centru Grada daju u zakup po tržišnim uvjetima kako bi se revitalizirala stara gradska jezgra, a da se udrugama i trgovačkim društvima u vlasništvu Grada prostori dodjeljuju na korištenje na manje atraktivnim lokacijama izvan centra.

##### **4.4.2.2.1. Garaže**

Na upravljanje garažama u vlasništvu Grada Karlovca se primjenjuje Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca[[35]](#footnote-35) te se u ovom dokumentu na iste primjenjuju odredbe koje se odnose na poslovne prostore.

Grad Karlovac je vlasnik 6 garaža od kojih 2 garaže služe za pohranjivanje stvari iz ovršnih postupaka budući ne zadovoljavaju minimalne tehničke uvjete za zakup.

#### **4.4.2.3. Sportski objekti**

Upravljanje i korištenje sportskih građevina u Gradu Karlovcu regulirano je Odlukom o načinu upravljanja i korištenja sportskih građevina u vlasništvu Grada Karlovca[[36]](#footnote-36).

Temeljem navedene Odluke, sportske građevine se mogu povjeriti na upravljanje ili dati u zakup sportskim klubovima i savezima, sportskoj zajednici, ustanovama i trgovačkim društvima registriranima za obavljanje sportske djelatnosti upravljanja i održavanja sportskih građevina. Sportske se građevine povjeravaju na upravljanje bez naknade ili daju u zakup na vrijeme do 15 godina uz mogućnost produženja u slučaju urednog izvršavanja obveza.

U slučaju davanja sportskih građevina u zakup, primjenjuju se važeće zakonske odredbe i opći akti Grada Karlovca kojima je regulirano davanje u zakup poslovnih prostora.

Ostale sportske građevine, koje nemaju karakter javnih sportskih građevina a od značaja su za mjesnu samoupravu, mogu se dati na korištenje mjesnim odborima ili gradskim četvrtima za zadovoljavanje potreba za bavljenje sportom i sportskom rekreacijom u mjestu stanovanja bez naknade.

Pod korištenjem sportskih građevina podrazumijeva se redovito održavanje sportskih građevina u funkcionalnom smislu prema namjeni, a posebno za poticanje i promicanje sporta i provođenje sportskih aktivnosti u mjestu stanovanja.

Ujedno su navedenom Odlukom normirane obveze vlasnika sportske građevine i upravitelja na način da je Upravitelj dužan ako to ne ograničava sportsku djelatnost upravitelja, omogućiti korištenje sportskih sadržaja u javnoj sportskoj građevini za sportske djelatnosti koje su javne potrebe u sportu, ukoliko se za to ukaže potreba, a na prijedlog Karlovačke sportske zajednice, u skladu s programom javnih potreba u sportu Grada Karlovca i uz naknadu koja odgovara razmjernom dijelu troškova tekućeg održavanja sportske građevine.

Sredstva ostvarena od davanja sportske građevine na korištenje koriste se za podmirivanje troškova funkcioniranja sportske građevine i za investicijsko održavanje. Obveznik dodatnih ulaganja u sportske građevine je vlasnik građevine. Poslovne prostore koji unutar sportske građevine ne služe za obavljanje sportske djelatnosti u zakup daje Grad Karlovac.

Mladost d.o.o., trgovačko društvo čiji je osnivač Grad Karlovac obavlja poslove korištenja, održavanja i upravljanja sportskim objektima u vlasništvu Grada Karlovca, iznajmljivanja pokretnih pozornica, organizaciju koncerata, izložbi, revija i sl., održavanje javnih površina oko sportskih objekata. Navedeno trgovačko društvo upravlja Školskom sportskom dvoranom, teniskim igralištima pored dvorane, rekreacijskim centrom Vunsko polje, Strelištem Jamadol, Atletskom stazom kraj rijeke Korane, Sokolskim domom s pripadajućim igralištem - klizalištem, kompleksom nogometnog stadiona "Branko Čavlović Čavlek.“

Mladost d.o.o. sukladno zakonskim propisima i općim aktima Grada Karlovca može davati u zakup i na korištenje poslovne prostore. U vezi s održavanjem sportskih građevina, upravitelji sportskih građevina svake godine dostavlja prijedlog za dodatna ulaganja koji se zatim u skladu s potrebama planira u godišnjem proračunu.

Povjerenstvo za održavanje javnih sportskih građevina redovito obilazi sportske građevine i provjerava upravlja li upravitelj istih pažnjom dobrog gospodara. Upravitelji sportskih građevina su dužni Gradu dostavljati financijska izvješća i izvješća o ostvarenim prihodima od upravljanja sportskim objektima i rashodima vezanim za funkcioniranje sportskih objekata.

Analizom sportskih objekata uočeno je kako su ključne sportske građevine u zemljišnoj knjizi upisane za korist Grada Karlovca. Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom obavlja poslove u vezi rješavanja imovinskopravnog statusa sportskih građevina (postupak uknjižbe, pojedinačni z.k. ispravni postupak, pregovori s Republikom Hrvatskom i sl.). Grad planira obogatiti sportsku infrastrukturu renoviranjem postojećih objekata i izgradnjom novih. Dugoročni cilj Grada je osnovati Ustanovu za upravljanje sportskim objektima.

Ujedno je analizom uočeno kako se u bazi podataka „Registar nekretnina“ ne vode svi podaci o troškovima sportskih građevina (npr. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo ne dostavlja podatke o troškovima u „Registru nekretnina“, upravitelji ne dostavljaju izvješća o visini ulaganja u sportske građevine)

Portfelj sportskih objekata će zahtijevati reviziju u „Registru nekretnina“ (posebno u odnosu na stanje nekretnina i financijske podatke).

#### **4.4.2.4. Domovi**

Društvenim domovima Grad Karlovac upravlja i raspolaže temeljem zakonskih propisa te općih akata Grada i to Odluke o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca, Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca te Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada Karlovca na korištenje udrugama, a ovisno o vrsti, karakteristikama i namjeni pojedinog objekta. Za veći broj društvenih domova riješeni su imovinskopravni odnosi te su isti osim u Registar nekretnina upisani i u Analitičku evidenciju osnovnih sredstava. U odnosu na društvene domove s neriješenim vlasničkim statusom, kontinuirano se provode aktivnosti na imovinskopravnom rješavanju pokretanjem pojedinačnih zemljišnoknjižnih ispravnih i drugih postupaka.

Imovinskopravne odnose u vezi utvrđenja i upisa domova za korist Grada Karlovca rješava Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom. Poslovi održavanja društvenih domova su u nadležnosti Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo. Poteškoće u održavanju, posebice kod investicijskog održavanja predstavljaju društveni domovi koji nisu u zemljišnoj knjizi upisani za korist Grada Karlovca, slijedom čega se prije poduzimanja predmetnih aktivnosti nastoji riješiti imovinskopravni status. Jednostavnije je planirati buduća sredstva za investicijsko održavanje kod domova koji su uknjiženi za korist Grada.

Za društvene domove, u odnosu na koje su riješeni imovinskopravni odnosi, Grad Karlovac je sklopio ugovore o korištenju i upravljanju s mjesnim odborima i dobrovoljnim vatrogasnim društvima bez naknade uz obvezu plaćanja troškova redovnog održavanja. Poslovne prostore u društvenim domovima u zakup daje Grad, a u slučajevima kada ih u zakup daju mjesni odbori i dobrovoljna vatrogasna društva, isti moraju primjenjivati zakonske propise i opće akte Grada Karlovca.

Preinake u društvenim domovima, mjesni odbori i dobrovoljna vatrogasna društva mogu vršiti samo uz pisanu suglasnost Grada.

Pojedine prostorije unutar društvenih domova, Grad može dati na privremeno i povremeno korištenje udrugama koje nije trajnijeg karaktera.

Analizom je uočeno kako je nužna ponovna interna procjena vrijednosti društvenih domova.

#### **4.4.2.5. Zemljišta**

Grad upravlja i/ili raspolaže zemljištima u svom vlasništvu temeljem zakonskih propisa i Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca[[37]](#footnote-37).

Raspolaganje zemljištem podrazumijeva prodaju, osnivanje prava služnosti, osnivanje prava građenja, zamjenu, darovanje te davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, osim javnih površina, koji je zakup reguliran zasebnim općim aktom Grada Karlovca. Analizom jedinica imovina zemljišta, utvrđena je potreba uređenja portfelja zemljišta u bazi podataka Registra nekretnina, na način da se iz istog izdvoje građevinska izgrađena zemljišta, koja u naravi predstavljaju neku vrstu komunalne infrastrukture. Time bi se dobili konkretni podaci o građevinskom neizgrađenom zemljištu kojim Grad može dalje raspolagati u vidu ostvarenja prihoda, bilo prodajom ili davanjem u zakup u svrhe predviđene Odlukom o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca.

Identifikacija i uređivanje portfelja u prethodno navedenom smislu, jednostavnije će se i brže provesti za zemljišta u katastarskim općinama Karlovac I, Karlovac II i Turanj, u odnosu na koje je provedena obnova zemljišne knjige.

U ostalim katastarskim općinama kontinuirano se poduzimaju i provode aktivnosti na identifikaciji, sređivanju imovinskopravnih odnosa i evidentiranju zemljišta, a sređivanje kojih traži izuzetan angažman i ljudskih i financijskih potencijala, budući se radi o nesređenim zemljišnim knjigama, često dvostrukih izmjera.

Prethodno navedene katastarske općine većim su dijelom na ruralnom području. Na užem gradskom području postoji nekoliko značajnijih površina neizgrađenog građevinskog zemljišta, koje je prethodno bilo kojem obliku raspolaganja potrebno urbanistički razraditi.

#### **4.4.2.6. Kulturni objekti i spomenici**

##### **4.4.2.6.1. Kulturni objekti**

Grad Karlovac je osnivač tri ustanove u kulturi: Gradsko kazalište Zorin dom, Gradski muzej Karlovac i Gradska knjižnica Ivan Goran Kovačić.

Gradski muzej Karlovac je vlasnik nekretnina koje koristi Muzej domovinskog rata Karlovac - Turanj, Galerija Vjekoslav Karas, a upravlja Starim gradom Dubovcem.

Gradsko kazalište Zorin dom svoju djelatnost organizira kroz vlastite produkcije, gostovanja kazališnih predstava, koncerata, likovnih manifestacija i ostalih kulturno-umjetničkih djelatnosti u cilju zadovoljavanja kulturnih potreba stanovnika grada Karlovca i Karlovačke županije. Kino Edison je prvo kino u Karlovcu odnosno zgrada izgrađena za tu namjenu koja će nakon obnove biti dana na upravljanje Gradskom kazalištu Zorin dom. Obnova kina Edison se financira iz EU fondova u kojem EU financira projekt obnove s 85% sredstava, a Grad Karlovac s 15%. Namjera Grada je zgradu kina Edison dati u vlasništvo ili na upravljanje Gradskom kazalištu Zorin dom nakon obnove.

Pravilnikom o upravljanju, korištenju i radu Male scene Hrvatskog doma[[38]](#footnote-38) utvrđen je model upravljanja i uvjeti korištenja Male scene i pripadajućih prostorija, načini provođenja aktivnosti, određivanje rasporeda korištenja prostorija te obveze Grada Karlovca, upravitelja i korisnika prostora. Grad Karlovac je vlasnik nekretnine zgrade Hrvatskog doma, u okviru koje se nalazi prostor Male scene i pripadajućih prostorija. Model upravljanja Malom scenom Hrvatskog doma temelji se na zajedničkoj suradnji Grada Karlovca i jedne ili više partnerski povezanih organizacija civilnog društva (trenutno je to Savez udruga KAoperativa). Upravitelj Male scene Hrvatskog doma bira se putem javnog natječaja, koji raspisuje Grad Karlovac, na period od tri godine, a u skladu s pozitivnim zakonskim propisima kojima se uređuje financiranje programa i projekata, koje provode organizacije civilnog društva. Grad Karlovac osigurava za svaku proračunsku godinu sredstava potrebna za podmirenje režijskih troškova u fiksnom godišnjem iznosu. Svi troškovi koji prelaze iznos režijskih troškova snosi upravitelj, uz participaciju u podmirivanju režijskih i ostalih troškova od strane ostalih korisnika prostora. Iznos participacije utvrđen je Pravilnikom, a ovisi o vrsti, načinu, svrsi i vremenu korištenja prostora. Prava i obveze upravitelja, sukladno provedenom natječaju, reguliraju se Ugovorom o upravljanju Malom scenom Hrvatskog doma koji se zaključuje između Grada Karlovca i upravitelja. Upravitelj prostora Male scene Hrvatskog doma mora isti održavati najmanje u funkcionalnom stanju u kakvom je isti preuzeo, a u slučaju dodatnih radova na uređenju, adaptaciji i opremanju prostorija Male scene Hrvatskog doma, mora dobiti prethodnu pisanu suglasnost Grada Karlovca. Upravitelj nema pravo na povrat uloženih sredstava u slučaju dodatnih radova. Model upravljanja Malom scenom Hrvatskog doma je izdvojen slučaj upravljanja objektima u kulturi.

Gradska knjižnica Ivan Goran Kovačić obavlja djelatnost na lokaciji Ljudevita Šestića 1 a koji objekt je u vlasništvu Knjižnice. Objekt Knjižnice je bio teško oštećen tijekom Domovinskog rata, a posljedice ratne štete su sanirane tijekom 1995. i 1996. godine. Grad Karlovac je 2003. godine donio odluku o nastavku gradnje uz male izmjene prvobitnog projekta i nadogradio 2007. godine novi dio Knjižnice. Sredstva za dogradnju osigurali su Grad Karlovac, Ministarstvo kulture Republike Hrvatske i Karlovačka županija. Knjižnica osigurava bibliobusnu službu koja građanima po gradskim četvrtima omogućava posudbu i vraćanje knjižne građe. Gradska knjižnica ima u suvlasništvu sa Društvom arhitekata, građevinara i geodeta Karlovac i knjižnicu za mlade u Banjavčićevoj ulici.

##### **4.4.2.6.2. Spomenici**

Prema Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske Ministarstva kulture i medija[[39]](#footnote-39) na području Karlovca navedeno je 47 spomenika, među kojima su sakralni objekti, urbanističke cjeline i pojedinačni spomenici profanog karaktera (utvrde, dvorci, kurije). Čitav prostor bivše karlovačke tvrđave “Zvijezde” sa zonom zelenila, s arhitektonskim inventarom, trgovima i javnom plastikom, pokretnim inventarom je urbanistička cjelina spomeničke vrijednosti.

Analizom upravljanja spomenicima uočeno je kako poslove održavanja spomenika na području Grada Karlovca obavlja Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, a Upravni odjel za društvene djelatnosti osigurava sredstva za sanaciju spomenika (javnih plastika). Aktivnosti upravljanja spomenicima odnosno njihovim održavanjem nije posebno propisano. Troškovi održavanja spomenika se ne evidentiraju u bazi podataka „Registar nekretnina“. U analitičkoj evidenciji se evidentiraju dodatna ulaganja na spomenicima.

#### **4.4.2.7. Komunalna infrastruktura**

Kao što je već prethodno navedeno Zakon o komunalnom gospodarstvu je definirao vrste komunalne infrastrukture.

Analizom portfelja komunalne infrastrukture Grada Karlovca uočeno je kako ista u bazi podataka nije u cijelosti evidentirana sukladno Zakonu. Za potrebe analize ovog portfelja nisu analizirane javne prometne površine, javne zelene površine, groblja i mrtvačnice i infrastrukturni objekti kao zasebne cjeline već kao dio portfelja komunalne infrastrukture.

Odlukom o komunalnim djelatnostima Grada Karlovca objedinjene su sve komunalne djelatnosti: održavanje nerazvrstanih cesta, održavanje javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, održavanje građevina javne odvodnje oborinskih voda, održavanje javnih zelenih površina, održavanje građevina, uređaja i predmeta javne namjene, održavanje groblja i krematorija unutar groblja, održavanje čistoće javnih površina, održavanje javne rasvjete, usluge parkiranja na uređenim javnim površinama i u javnim garažama, usluge javnih tržnica na malo, usluge ukopa i kremiranja pokojnika u krematoriju unutar groblja, komunalni linijski prijevoz putnika, obavljanje dimnjačarskih poslova. Temeljem navedene Odluke, komunalnim djelatnostima smatraju se i ukrašavanje naselja, trgovina na malo izvan prodavaonica na sajmene dane, održavanje imovine Grada Karlovca, prijevoz pokojnika koji se financira iz proračuna Grada Karlovca, održavanje izgrađene kabelske kanalizacije u vlasništvu Grada Karlovca i higijeničarska služba.

Analizom portfelja komunalne infrastrukture uočeno je kako Upravni odjel za komunalno gospodarstvo obavlja poslove vezano uz upis nerazvrstanih cesta u zemljišnu knjigu. Temeljem Zakona o cestama[[40]](#footnote-40), nerazvrstane ceste upisuju se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Karlovca na temelju Odluke o nerazvrstanim cestama na području grada Karlovca[[41]](#footnote-41) i geodetskog elaborata izvedenog stvarnog stanja nerazvrstane ceste koje zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja Područni ured za katastar Karlovac.

Grad Karlovac nije pokretao postupke upisa komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu temeljem navedenog Zakona o komunalnom gospodarstvu. Intencija je Grada da se sva komunalna infrastruktura koja još nije upisana u zemljišnu knjigu, upiše.

Analizom poslovnih procesa u upravljanju komunalnom infrastrukturom uočeno je kako baze podataka nisu usklađene.

Poslove održavanja komunalne infrastrukture obavlja Upravni odjel za komunalno gospodarstvo. Grad Karlovac je 2014. godine u svoje poslovanje uveo GIS komunalne i druge infrastrukture u kojem se najdalje otišlo s evidentiranjem nerazvrstanih cesta o kojima Grad ima sve podatke (vode se podatci o intervencijama, popratnoj cestovnoj infrastrukturi kao što su semafori, nogostupi, pješački prijelazi i sl.). U GIS-u Grad vodi podatke o svim parkiralištima (koja su naplatna, koja su besplatna, broj parkirnih mjesta itd.). Isto tako se prati sustav javne rasvjete kao i sve javne zelene površine (preko 90% zelenih površina je upisano), dječja igrališta itd. Kroz GIS se prate financijski podatci, poslovi redovnog održavanja, hitne intervencije, može se pohranjivati foto dokumentacija iz koje je razvidno stanje prije i poslije.

Javne zelene površine koje se vode po katastarskoj čestici su usklađene sa podatcima Zelenilo d.o.o. koje obavlja poslove održavanja (košnja, sadnja cvijeća i sl.).

Veliku poteškoću u poslovima redovnog održavanja predstavlja održavanje sustava oborinske odvodnje. Vodovod i kanalizacija d.o.o. upravlja samo sa nekretninama koje su vlasnički uredno riješene, dok Grad ima problema sa održavanjem oborinske odvodnje koja prolazi kroz zemljišnoknjižne čestice koje su u privatnom vlasništvu. Jedan od ciljeva je i rješavanje imovinskopravnih odnosa na takvim z.k. česticama.

Nadalje, Vodovod i kanalizacija d.o.o. vodi katastar slivnika. Karlovačka mreža cjevovoda je prstenasto povezana što znači da su krajevi cjevovoda međusobno spojeni tako da do jednog mjesta potrošnje voda dotječe iz barem dva smjera. Ovisno o njihovoj funkciji unutar mreže se razlikuju magistralni ili glavni cjevovode kojima se voda transportira između pojedinih objekata vodoopskrbnog sustava i sekundarni cjevovodi koji čine razdjelnu mrežu za distribuciju vode do potrošača. U novim aktivnostima izgradnje sustava odvodnje ide se za izgradnjom razdjelnog sustava odvodnje (zasebnim se kanalima odvode oborinske vode, a zasebnim druge otpadne vode).

U svrhu postavljanja terasa na javnoj površini, ne raspisuje se javni natječaj, već se sukladno Odluci o davanju u zakup i na privremeno korištenje javnih površina i zemljišta u vlasništvu Grada Karlovca[[42]](#footnote-42), javna površina daje u zakup neposrednom dodjelom na temelju zahtjeva vlasnika ili korisnika ugostiteljskog objekta. Postupak sklapanja ugovora provodi Upravni odjel za komunalno gospodarstvo. Zahtjev za davanje u zakup javne površine radi postavljanja terase, podnositelj zahtjeva može popuniti na obrascu. U slučajevima organiziranja raznih manifestacija, Grad organizatoru manifestacije izdaje rješenje kojim se dopušta održavanje iste, a organizator sam dodjeljuje štandove. Praćenje prihoda od iznajmljivanja javnih površina vodi Upravni odjel za proračun i financije. Grad ima dobru naplatu korištenja javnih površina cca 95 % što je rezultat dobrih gradskih odluka (npr. polog tromjesečne zakupnine, zadužnica, plaćanje unaprijed). Analizom prihoda od korištenja javnih površina u odnosu na druge gradove iz kontinentalne Hrvatske utvrđeno je kako Grad nema visoku naknadu za korištenje javnih površina. Javne površine su dobar potencijal za povećanje prihoda Grada.

Analizom reklamnih površina uočena je mogućnost povećanja prihoda i od naplate reklama posebno u urbanom dijelu grada. Intencija je napraviti inventuru svih reklamnih površina i eventualno donijeti odluku da s poslovima vezanim uz postavljanje reklama upravlja TD Mladost d.o.o. Ujedno je cilj trajno ukinuti reklamiranje na stupovima javne rasvjete.

Zelenilo d.o.o. obavlja komunalne djelatnosti održavanje groblja i mrtvačnica unutar groblja. Iz grobne naknade se održavaju groblja. U sustavu naplate grobne naknade su 22 groblja.

Reciklažnim dvorištima upravlja Čistoća d.o.o., a pravne poslove u vezi istih obavlja Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša.

Od komunalnih objekata Grad u vlasništvu ima javni wc, jedan sat, dva pothodnika i dvije fontane. Fontane u zimskom periodu nisu u funkciji. Grad nema u vlasništvu javnu garažu, iako je ista nužna.

Analizom komunalne infrastrukture uočeno je kako uvid u GIS sustav ima Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, dok Upravni odjel za komunalno gospodarstvo nema uvid u bazu podataka „Registar nekretnina.“ Uvid u GIS se može dobiti ovisno o vrsti poslova za koje je potreban uvid i rad u GIS-u. Samo jedan službenik ima sve ovlasti za rad u GIS-u. O svim stvarnopravnim raspolaganjima imovinom saznanja mora imati Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom.

#### **4.4.2.8. Ostali građevinski objekti**

Analizom ostalih građevinskih objekata, pod ostalim građevinskim objektima se podrazumijevaju drvarnice koje su prizemni objekti i koji služe građanima Gaze za pohranu ogrjevnog materijala te je u tu svrhu donesena i posebna Odluka o najmu drvenih montažnih objekata za smještaj ogrjeva.

U portfelju Ostali građevinski objekti nakon stupanja na snagu ove Strategije će se evidentirati samo privremeni objekti.

#### **4.4.2.9. Ostala imovina**

Grad ima udjele u temeljnom kapitalu jedanaest trgovačkih društava. U šest trgovačkih društava ima 100,0 % udjela (za proizvodnju i isporuku toplinske energije, održavanje čistoće, održavanje javnih površina, korištenje, održavanje i upravljanje sportskim objektima, edukaciju, rekreaciju, rehabilitaciju i odmor djece i mladeži te energetiku), a u pet trgovačkih društava ima od 24,8 % do 92,2 % udjela u temeljnom kapitalu (za javnu vodoopskrbu i odvodnju, obradu podataka, naplatu troškova stanovanja i upravljanje nekretninama, proizvodnju i emitiranje radijskog programa, poticanje i razvoj poduzetništva u likvidaciji te gospodarenje otpadom). Grad ima dionice dva trgovačka društva (društva za proizvodnju dizel motora i instituta građevinarstva).

### **4.4.3. Stanje dokumentacije o nekretninama**

Grad Karlovac općenito gledajući ima sređenu dokumentaciju o nekretninama. Ne ulazeći u razmatranje problema naslijeđenih iz razdoblja socijalizma, treba naglasiti kako se za vrijeme trajanja bivše države nisu provodile pravne promjene nastale na zemljištu, niti su se sklapali pravni poslovi u vezi s raspolaganjem zemljištem, to je iz tih razloga otežano pronalaženje dokumentacije o promjenama u vlasništvu.

Problem s kojim se Grad Karlovac susreće u postupcima uređenja imovinskopravnih odnosa je problem nesređenih, nepovezanih i neusklađenih podataka iz zemljišne knjige i katastarskog operata. Uglavnom se radi o razlikama u obliku i površini čestice, upisanoj kulturi, zapisima o posjedniku i vlasniku, te broju čestice i općine, a postoje i slučajevi kada ni katastar ni zemljišna knjiga nisu usklađeni sa stanjem u naravi.

Grad Karlovac ima dobru suradnju s Općinskim sudom u Karlovcu i Područnim uredom za katastar Karlovac. Navedena državna tijela rješavaju predmete u kojima je stranka Grad Karlovac prioritetno.

### **4.4.4. Sudski i drugi sporovi između Grada Karlovca i trećih osoba**

Grad Karlovac pred nadležnim sudovima, javnim bilježnicima, upravnim tijelima i tijelima s javnim ovlastima radi zaštite prava i pravnog interesa Grada vodi određen broj sudskih i drugih sporova protiv trećih osoba u kojima Grad po punomoći Gradonačelnika zastupaju izabrani odvjetnici s područja Grada Karlovca. Grad općenito dobro surađuje s izabranim punomoćnicima.

Radnje oko pokretanja postupaka počinju na inicijativu nadležnog upravnog tijela iz čije nadležnosti proizlazi pojedina problematika. Dokumentaciju i očitovanja vezana za imovinskopravne sporove punomoćnicima pribavlja i dostavlja Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom. Po pravomoćnosti sudske odluke, ista se dostavlja nadležnom gradskom upravnom tijelu radi daljnjeg postupanja.

Najveći dio vrijednosti predmeta sporova je u sporovima radi naknade štete. Bitnu okolnost predstavlja činjenica što eventualno nepovoljan ishod bilo kojeg sudskog spora za Grad Karlovac nikako ne ugrožava likvidnost gradskog proračuna. Općenito se drži kako je Grad Karlovac uspješan u naplati kako dosuđenih iznosa glavnice zajedno s zakonskom zateznom kamatom, tako i dosuđenih troškova postupka.

Analizom sudskih sporova je utvrđeno kao odvjetnici rijetko gradskoj upravi dostavljaju pravna mišljenja o eventualnim ishodima sporova, a što je bitna okolnost radi donošenja brzih i za Grad oportunih odluka.

Nadalje, analizom poslovnih procesa je uočeno kako evidencija sudskih sporova nije povezana s aplikacijom „Registar nekretnina“ što predstavlja određene poteškoće u protoku informacija. U evidenciji sudskih sporova, postupci se evidentiraju po imenu i prezimenu tužitelja/tuženika i broju sudskog spisa, a podatci o nekretninama se upisuju u opasku. S druge strane u aplikaciji „Registar nekretnina“ podatci se vode po oznaci nekretnine. Dakle, većina poteškoća u radu proizlazi iz nepotpunih i disperziranih podataka jer ne postoji jedinstvena procedura protoka informacija, a postoje i poteškoće u radu s postojećim IT rješenjima koja raspolažu s nepotpunim i različitim podacima. Evidencija sudskih sporova odvojena je jer se ne smatra imovinom, već potencijalnim obvezama i evidentira se jednom godišnje u izvanbilančnoj evidenciji.

### **4.4.5. Povrat imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine**

Temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine[[43]](#footnote-43), svi upravni postupci naknade za oduzetu imovinu u kojima je Grad Karlovac jedna od strana u postupku još uvijek nisu pravomoćno okončani.

Dugotrajnost upravnih postupaka radi povrata imovine onemogućavaju Grad u realizaciji projekata od interesa za Grad posebice u centru grada Karlovca.

Analizom poslovnih procesa u postupcima povrata imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, uočeno je kako baze podataka nisu međusobno povezane, to se postupci povrata ne prate u aplikaciji „Registar nekretnina“ već u posebnoj aplikaciji.

Zbog pravnog učinka članka 77. navedenog Zakona nemoguće je predvidjeti koliko će se, po zahtjevu Republike Hrvatske, još pokrenuti novih postupaka i do kada će isti trajati, a koja okolnost otežava svakodnevno upravljanje imovinom posebice uzimajući u obzir portfelj stanova.

Grad Karlovac kontinuirano izvješćuje Republiku Hrvatsku o nekretninama za koje u redovnom poslovanju utvrdi da bi iste temeljem članka 77. navedenog Zakona na temelju pravomoćne odluke upravnog tijela (nakon provedenog upravnog postupka) bile u vlasništvu Republike Hrvatske.

Naime, Grad je dužan temeljem odredbi navedenog Zakona do pravomoćnog okončanja upravnog postupka upravljati prostorima s kojima su raspolagale nekadašnje općine i SIZ-ovi čiji je pravni slijednik Grad. Grad Karlovac nema mehanizme kojima bi utvrdio na koje nekretnine bi se mogao primjenjivati navedeni članak 77., koliko ih ima niti koliko dugo bi se upravni postupci mogli voditi.

Slijedom navedenog, uočavaju se poteškoće u redovnom poslovanju posebice u reguliranju statusa korisnika stanova koji su u postupku povrata kao i poteškoće u održavanju takvih nekretnina.

### **4.4.6. Rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom**

Rješavanje imovinskopravnih odnosa sa Republikom Hrvatskom zaslužuje posebnu pozornost. Iako Grad Karlovac sa Republikom Hrvatskom ima dobru suradnju, daljnji međusobni odnosi se mogu svako poboljšati.

Gradu Karlovcu je u interesu zadržavanje mladih ljudi u Karlovcu i revitalizacija Zvijezde te mu je iz tog razloga strateški važno da Republika Hrvatska, pored već darovanih, daruje Gradu određene nekretnine kako bi Grad stvorio preduvjete za revitalizaciju stare gradske jezgre i povratak mladih obitelji kako u staru gradsku jezgru tako i u sam Grad.

Grad Karlovac nije u mogućnosti samostalno predlagati mjere i aktivnosti kako unaprijediti odnose i međusobnu komunikaciju s Republikom Hrvatskom ali može predložiti Republici Hrvatskoj rješavati međusobne odnose po pravilima projektnog zadatka ovisno o realizaciji kojeg projekta se radi.

## **4.5. Evidentiranje nekretnina u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo, Računskog plana za neprofitne organizacije i kontnog plana poduzetnika**

Zakon o Središnjem registru državne imovine[[44]](#footnote-44) definirao je pojam državne imovine koji podrazumijeva svu nefinancijsku i financijsku imovinu države, i to između ostalih i: imovinu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imovinu trgovačkih društava, zavoda i drugih pravnih osoba čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, imovinu ustanova kojima je jedan od, imovinu ustanova kojima je jedan od osnivača ustanova čiji je osnivač jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Stupanjem na snagu navedenog Zakona jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave uvedena je obveza dostavljanja, unosa i vođenja podataka o imovini u skladu s klasifikacijom pojavnih oblika imovine prema rasporedu računa Računskog plana za proračunsko računovodstvo.

Grad Karlovac u analitičkoj evidenciji vodi nekretnine koje su u zemljišnoj knjizi upisane za korist Grada, to se nekretnine po drugoj osnovi ne evidentiraju u istoj.

S obzirom na obvezujuću uputu Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2018. godine koja je propisala kako su JLP(R)S državnu imovinu koja im je dana na korištenje obvezni evidentirati u svojoj bilanci, Grad je identificirao takvu imovinu, osnovao Interno procjeniteljsko povjerenstvo, procijenio te nekretnine i iste izvanbilančno unio u poslovne knjige.

Analitička evidencija i Registar nekretnina nisu usklađeni iako se na tome kontinuirano radi. Naime, s pravnog odnosno imovinskopravnog aspekta u Registar nekretnina unose se nekretnine prema pravilima stvarnog prava, a s ekonomskog aspekta prema pravilima proračunskog računovodstva.

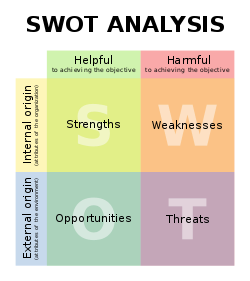
Uzimajući u obzir kako stvarno pravo primjenjuje institut jedinstva zemljišnoknjižnog tijela, nemoguće je uskladiti pravnu i računovodstvenu dimenziju evidentiranja nekretnina na način da se prikazuju u logičkom odnosu 1:1.

Slijedom navedenog, u poslovne knjige se unosi nekretnina koja ima dominantniju vrijednost pri tome uzimajući u obzir kako za svaku poslovnu promjenu u Analitičkoj evidenciji mora postojati vjerodostojna dokumentacija (račun, ugovor, interna procjena)

Cilj je da je broj nekretnina unesenih u Analitičku evidenciju i Registar nekretnina istovjetan.

# **5. SWOT ANALIZA**

SWOT analiza je jedan od instrumenata kojim se gradska uprava može poslužiti u kreiranju strategije. Radi se o kvalitativnoj analitičkoj metodi koja kroz četiri čimbenika nastoji prikazati snage, slabosti, prilike i prijetnje određene pojave ili situacije. Međutim, treba uzeti u obzir kako se radi o subjektivnoj metodi.

[](https://hr.wikipedia.org/wiki/Datoteka:SWOT_en.svg)

Objašnjenje naziva:

S – Strengths → snage

W – Weaknesses → slabosti

O – Opportunities → prilike

T – Threats → prijetnje

Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize

Svaki JLP(R)S mora voditi računa o unutarnjem i vanjskom okruženju. U tom se kontekstu ova analiza može razumjeti kao prikaz unutarnjih snaga i slabosti organizacije i vanjskih prilika i prijetnji s kojima se gradska uprava Grada Karlovca suočava.

|  |  |
| --- | --- |
| Snaga (S) | Slabosti (W) |
| * dobra prometna povezanost * izvrstan geografski položaj, blizina Zagreba i prirodna raznolikost * bogata povijesna i kulturna baština (Zvijezda, Stari grad Dubovac i dr.) * prirodne ljepote (potencijal 4 rijeke) i velik broj zelenih površina * turistički potencijal * sinergija u radu gradske uprave * znanje i iskustvo službenika * evidentiran najveći broj jedinica imovine i ustrojen Registar nekretnina * provedena reambulacija za tri katastarske općine užeg gradskog područja * usklađeni podaci katastra i zemljišne knjige * velika količina imovine s kojom Grad raspolaže * transparentnost i otvorenost prema građanima, osobito u postupku donošenja općih akata kojima se utječe na interese građana (javne rasprave, e- savjetovanja i dr.) * dobra suradnja sa drugim tijelima javne vlasti (Zemljišnoknjižnim odjelom, Državnom geodetskom upravom, Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine) * razvedenost komunalne infrastrukture | * nepotpune i nepovezane evidencije s različito definiranim podacima * evidencija komunalne infrastrukture nije ustrojena sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu * neutvrđena vrijednost i stanje svih jedinica imovine * nedovoljno financijskih sredstava za realizaciju projekata za stavljanje imovine u funkciju * veliki troškovi održavanja komunalne infrastrukture zbog velike teritorijalne površine Grada i razvedenosti iste * loše stanje povijesnih urbanističkih cjelina Grada (naročito Zvijezda, ali i dijelovi Podgrađa, Banije i Gaze) * nejasne nadležnosti za postupanje u pojedinim oblicima imovine * velika potreba za stambenim zbrinjavanjem * sporost u rješavanju imovinskopravnih odnosa i slijedom toga propadanje imovine * izostanak kvalitetnih prihoda od imovine * nedostatak određenih vrsta imovine (stanovi, kvalitetni poslovni prostori) * lokacijska raspršenost imovine * nedovoljan broj prostornih planova provedbene naravi * nepostojanje ili nedostupnost pregledne evidencije vlasništva Grada osobito u kartografskom obliku (važno prilikom izrade planova i urbanističkih podloga) * nepregledno definirana politika uređenja građevinskog zemljišta * velika izdvajanja na ulaganja i održavanja imovine~~,~~ * evidencija nerazvrstanih cesta nije cjelovita - nisu sve upisane sukladno Zakonu o cestama |
| Prilike (O) | Prijetnje (T) |
| * revitalizacija zapuštenih jedinica imovine kroz stvaranje novih efikasnijih modela upravljanja * razvijanje projekata zelene infrastrukture * revitalizacija Zvijezde * privlačenje investitora za atraktivne prostore * pravodobna reakcija na vanjske prilike i natječaje za povlačenje EU sredstava * povećanje prihoda od zakupa i korištenja jedinica imovine učinkovitijim upravljanjem imovine C (poslovni prostori, javne površine i dr.) * prostorne mogućnosti za osnivanje novih poduzetničkih zona * smanjenje rashoda na održavanju imovine * velik potencijal i nova namjena prostora u Luščiću, bivša vojarna * stvaranje prepoznatljivog identiteta grada * prodaja nekonkurentne imovine * provedba urbanističkih i prostornim planovima planiranih rješenja * realizacija planiranih i projektnih zahvata * prodati ˝višak˝ nekretnina i smanjiti listu najmoprimaca, te uložiti u novogradnju * formiranje tematskih površina u parku za javne kulturne potrebe * industrijski i turistički razvoj grada * kontrolirano napraviti mrežu kanala do recipijenta, definirati manji broj te samo njih sustavno širiti i uređivati * sustavna i jedinstvena obnova javne rasvjete * evidentiranje po Zakonu o komunalnom gospodarstvu postojećeg stanja s uvažavanjem postojećih objekata uz prometnice | * propadanje imovine zbog starosti uslijed neriješenih imovinskopravnih odnosa * propadanje imovine uslijed više sile (poplava, potres) * sporost rješavanja sudskih postupaka, nejedinstvena primjena zakona (npr. pružanje pravne zaštite i bespravnim korisnicima stanova zbog prava na dom) * financijski gubici Grada zbog neaktivnosti imovine * zbog nesređenih imovinskopravnih odnosa moguće je propuštanje razvojnih projekata ili prijave za razne natječaje (npr. energetsku obnovu) * demografski problem: iseljavanje i starenje stanovništva * neadekvatno održavanje imovine od strane korisnika * nedostatna financijska sredstva za kvalitetno uređenje zapuštenih objekata * nedostatna financijska sredstva za investicijsko održavanje objekata u vlasništvu Grada * prolazak i dogradnja infrastrukture državnog značaja kroz centar grada (željeznička pruga, državne ceste) koja nepovoljno utječe na vrijednost nekretnina u neposrednoj blizini * industrijalizacija bez efekta razvoja i tranzitni turizam bez zadržavanja * do konačnog rješavanja trasa kanala uništavanje imovine pri velikim oborinama |

Tablica 1 SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Karlovca

# **6. STRATEŠKI CILJEVI I MJERE**

Opći strateški cilj je ključni cilj ove Strategije, a to je: osigurati ekonomski svrhovito, djelotvorno, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom na način da ta imovina bude u službi gospodarskog rasta i zaštite javnog interesa i interesa Grada Karlovca.

**Opći strateški ciljevi** – vezani za upravljanje imovinom Grada Karlovca

4.

Unapređenje sustava vođenja baza podataka o komunalnoj infrastrukturi

1.

Menadžersko upravljanje imovinom

2.

Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela

3.

Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa

**Posebni ciljevi** – koji se nadovezuju na strateške ciljeve vezano za upravljanje imovinom Grada Karlovca

4.1.

Evidentiranje komunalne infrastrukture

1.1.

Povećanje financijskih učinaka od imovine

2.1.

Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine

3.1.

Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine

2.2.

Digitalizacija dokumentacije o nekretninama

1.2.

Organizacija vođenja kapitalnih projekata

4.2.

Upis komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu

3.2.

Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta

2.3.

Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini

1.3.

Uspostava redovite imovinske koordinacije

3.3.

Unapređenje normativnog okvira

2.4.

Restrukturiranje pojavnih oblika imovine

1.4.

Vrednovanje nekretnina

2.5.

Unapređenje sustava unutarnjih kontrola

Tablica 2 Tablica strateških i posebnih ciljeva

## **Opći strateški ciljevi i mjere**

### **6.1.1. Strateški cilj 1 Menadžersko upravljanje imovinom**

Menadžersko upravljanje imovinom daje sasvim novi koncept u pristupu promatranja pojedinih portfelja imovine s obzirom na to da je neka imovina određena za zadovoljavanje javnih potreba i od nje se ne mogu očekivati financijski prihodi za razliku od druge, koja treba biti snažna financijska poluga Gradu. S takvom imovinom, namijenjenom za ostvarivanjem što većih financijskih efekata (prihoda), potrebno je upravljati po tržišnim principima kroz menadžersko upravljanje.

U okviru strateškog cilja 1. – Menadžersko upravljanje imovinom, definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

* Povećanje financijskih učinaka od imovine
* Organizacija vođenja kapitalnih projekata
* Uspostava redovite imovinske koordinacije
* Vrednovanje nekretnina.

#### **Povećanje financijskih učinaka od imovine**

Povećanje financijskog učinka za skupinu nekretnina iz C klasifikacijske funkcije treba biti usmjereno u svim segmentima gdje ova imovina ne donosi prihode sukladno tržišnim uvjetima.

Povećanje financijskih učinaka od imovine može se realizirati kroz: povećanje prihoda i/ili smanjenje rashoda.

Povećanje prihoda od imovine može se ostvariti na više načina:

* povećanje prihoda od zakupa poslovnih prostora na atraktivnim lokacijama
* uređenje neuređenog građevinskog zemljišta u svrhu prodaje
* povećanje broja i ukupnih površina terasa za iznajmljivanje (ugostiteljski i drugi slični sadržaji)
* prilagođeno određivanje naknada za korištenje javnih površina prema zonama, opremljenosti, godišnjem dobu, potražnji
* povećanje broja parkirališta uz naplatu (proširenjem zona parkiranja, uređenjem postojećih javnih površina)
* prenamjene parkirališta i prometnih površina u prostore za zakup (terase – dobrim se dijelom koristi u centru grada)
* prilagođena prodaja zemljišta manjih površina, uz postojeće izgrađene objekte (tzv. „arondacijske površine“ ), od kojih Grad trenutno nema nikakvih prihoda i dugoročno ne predstavljanju za Grad nikakav potencijal (za razliku od graničnih vlasnika koji su sigurno višestruko zainteresirani i spremni platiti i iznad tržišne cijene)
* revitalizacija zapuštenih nekretnina i njihovo stavljanje u funkciju ostvarivanja prihoda (jednokratno prodajom ili kroz investicijski ciklus)
* povećanje iskorištenosti nekretnina koje imaju visoku razinu korištenja kroz indirektne subvencije (jedinice imovine iz B skupine koje se slabo koriste a nalaze se na atraktivnim lokacijama)
* postizanje realnih tržišnih cijena za nekretnine koje se daju u zakup/najam
* smanjenje perioda u kojem se nekretnina ne koristi ili se koristi bez valjanog osnova i bez naplate
* prodaja prostora za plakate i slične oblike oglašavanja, zakup za bankomate i sl.

Javne površine predstavljaju posebno pogodan resurs za ostvarivanje prihoda. Potencijal se ogleda u daleko nižoj vrijednosti nekretnine i njezinog održavanja (u odnosu npr. na nekretnine u zgradama), te relativno izraženu visoku potražnju, brže i jednostavnije pripremanje za primopredaju s korisnikom, kao i gotovo nulte režijske troškove.

Smanjenje rashoda može se odnositi na skupinu A i B, ali samo do razine kada se ne ugrožava funkcionalnost jedinice imovine. Poseban prostor za smanjenje rashoda treba tražiti i u smanjenju troškova energenata, osiguranja, čuvanja objekata, sudskim postupcima i sl. U tom dijapazonu mogućnosti su projekti energetske obnove, zamjena tehnologija rasvjete, prometa i dr.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.1. – Povećanje financijskih učinaka od imovine su:

* analiza strukture troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih (planiranih) rashoda
* izrada godišnjih planova prodaje nekretnina koje za Grad ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal
* obilazak terena i detaljno analiziranje potencijalnih javnih površina koje se mogu koristiti za terase
* analiza godišnjih prihoda od zakupa prostora za reklame s izradom prijedloga za povećanje opsega zakupa i povećanje prihoda
* analiza mogućnosti povećanja prihoda po svakom portfelju
* aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova.

#### **Organizacija vođenja kapitalnih projekata**

Realizacijom kapitalnih projekata javna politika usmjereno djeluje na ciljeve kojima se zadovoljavaju javne potrebe građana, odnosno rješavaju nastali problemi unutar zajednice. Raznolike su zajedničke potrebe koje se moraju osigurati za kvalitetno življenje unutar jedne zajednice: obrazovanje, zdravstvo, predškolski odgoj, sport i drugi sadržaji. U smislu ove Strategije radi se o osiguranju prostornih uvjeta za razvijanje i pružanje usluga: škola, vrtića, domova zdravlja, sportskih objekata i sl.

Gradska uprava organizacijski je ustrojena po pojedinim upravnim tijelima radi obavljanja poslova iz svoje nadležnosti. Na određeni način tako organizirana upravna tijela su samodovoljna za obavljanje poslova koji su im stavljeni u nadležnost. Međutim, realizacija kapitalnih projekata zahtijeva organizaciju koja nadilazi upravnu organizacijsku strukturu pojedinih upravnih tijela. Kako su kapitalni projekti u cijelosti proizvodi javne uprave, nastaju rizici ako se isti vode iz pozicija pojedinih upravnih tijela. Upravna tijela nemaju fleksibilnost i prilagodljivost koja postoji unutar gospodarskih sustava a kao posljedica toga je povremena zakašnjela suradnja pojedinih upravnih tijela.

Kako bi se realizirao kapitalni projekt mora se planirati i obaviti niz aktivnosti za što je potrebno uspostaviti projektni pristup, odnosno uspostaviti tijelo koje će koordinirati cjelokupnim sustavom planiranja, te realizacije kapitalnog projekta do faze ključ u ruke.

Faze vođenja kapitalnog projekta:

* analiza javnih potreba na određenom području odnosno unutar zajednice
* donošenje političke odluke o pokretanju pojedinog kapitalnog projekta
* analiza može li se za realizaciju kapitalnog projekta iskoristiti postojeća imovina koju treba prenamijeniti i eventualno prilagoditi novim potrebama
* planiranje sredstava u Proračunu za realizaciju projekta
* izbor lokacije na kojoj će se realizirati projekt u skladu s važećim prostornim planom
* provjera/prilagodba projektne ideje prostorno planskim uvjetima na izabranoj lokaciji
* provođenje javne nabave radi izbora projektanta
* projektiranje zahvata
* ishođenje dozvola za gradnju
* javna nabava za izbor izvođača građevinskih radova
* građenje objekta
* uporabna dozvola
* opremanje objekta
* zapisnik o primopredaji objekta korisniku (npr. ustanovi: škola, vrtić)
* okončani zapisnik i nalog za stavljanje imovne iz pripreme u uporabu, te unos u analitičku evidenciju imovine
* početak rada Ustanove zajednici daje određenu javnu uslugu.

Za vrijeme realizacije kapitalnog projekta nastaje problem ukoliko se ne organizira i koordinira cjelokupni postupak pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra. Ostvariti koordinaciju kapitalnog projekta iz pozicije nadležnosti svakog pojedinačnog upravnog tijela nije operativno i u stvarnim slučajevima uglavnom se pokaže manjkavim.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.2. – Organizacija vođenja kapitalnih objekata su:

* analiza postojeće imovine i njenog korištenja i usporedba sa novim potrebama koje se pojavljuju
* uspostava koordinacije pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra
* analiza financiranja iz EU fondova
* osigurati zaduženim djelatnicima dodatnu edukaciju o vođenju projekata.

#### **Uspostava redovite imovinske koordinacije**

Iako je u strukturi gradske uprave Grada Karlovca ustrojen Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, nužno je naglasiti kako upravljanje gradskom imovinom u smislu ove Strategije sadržajno nadilazi taksativno utvrđene nadležnosti istog upravnog tijela. Naime, u ukupnosti gradske imovine, uvažavajući osobito brojnost jedinica i raznolikost takve imovine, posebno mjesto zauzimaju nekretnine koje čine komunalnu infrastrukturu, a upravljanje istom je u nadležnosti upravnog tijela nadležnog za poslove komunalnog gospodarstva. Bez obzira je li riječ o poslovima naplate prihoda s osnova uporabe ili korištenja gradske imovine, odnosno evidentiranju troškova nastalih s osnova održavanja iste, sve poslovne događaje i promjene u tom smislu je potrebno potpuno, zakonito, pravilno i ažurno evidentirati u poslovnim knjigama.

U bitnome, određeni poslovni procesi i radne aktivnosti obuhvaćene unutar pojma upravljanja imovinom u pravilu nadilaze postojeće ustrojstvo i djelokrug rada službenika gradske uprave, kao i postojeće opise radnih mjesta službenika u upravnim tijelima Grada Karlovca. Kao otegotnu okolnost navedenome valja istaknuti i činjenicu kako pravilnici o unutarnjem redu, odnosno sistematizacije radnih mjesta uz iste, pored toga što su ograničene normativnim okvirom koji uređuje klasifikaciju radnih mjesta službenika i namještenika u upravnim odjelima i službama JLP(R)S, predstavljaju akte uglavnom statične naravi koji se adekvatno ne prilagođavaju novonastalim uvjetima i potrebama. Određene se zapreke u tom smislu, što je predmet drugog strateškog posebnog cilja, mogu zaobići upravo putem intervencija u opće akte koje donose nadležna tijela Grada Karlovca, ali obzirom na okolnost kako je poduzimanje određenih aktivnosti u obuhvatu upravljanja imovinom u značajnoj mjeri trajne i dinamične naravi, potrebno je definirati oblik suradnje koji se ne oslanja na nadležnosti utvrđene normativnim okvirom.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.3. – Uspostava redovite imovinske koordinacije su:

* osnivanje radnog tijela sastavljenog od predstavnika različitih upravnih odjela, osobito između tijela nadležnih za imovinskopravne poslove, poslove proračuna i financija te poslove komunalnog gospodarstva, uz pregled svih ovlasti prema nadležnosti upravnih tijela Grada Karlovca koja obuhvaćaju i podrazumijevaju upravljanje imovinom u najširem smislu
* analiza i utvrđivanje prijedloga prioriteta i dinamike provođenja posebnih ciljeva i mjera iz ove Strategije, uvažavajući osobito razvojne i druge projekte Grada Karlovca predviđene proračunom i/ili drugim općim aktom, odnosno aktom strateške naravi
* izrada prijedloga godišnjeg plana aktivnosti koji će se derivirati iz zaključaka predmetnog radnog tijela osnovanog u smislu prethodne mjere
* sastavljanje prijedloga radnih aktivnosti koje je potrebno provesti po svakoj održanoj imovinskopravnoj koordinaciji, odnosno izrada prijedloga naloga kojim će gradonačelnik dodijeliti konkretne i jasne radne zadatke pročelnicima nadležnih upravnih tijela.

#### **Vrednovanje nekretnina**

Vrednovanje nekretnina za potrebe analitičkog knjigovodstva provodi se na temelju vjerodostojnih knjigovodstvenih isprava (račun, ugovor, zaključak Internog procjeniteljskog povjerenstva).

Postupak vrednovanja imovine uređen je s više propisa, no za jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ključna je obvezujuća Uputa Ministarstva financija o priznavanju, mjerenju i evidentiranju imovine u vlasništvu Republike Hrvatske iz 2018.[[45]](#footnote-45) godine kojoj je cilj konsolidirana bilanca i izvještavanje o financijskom položaju Republike Hrvatske.

Uputa daje nekoliko ključnih pristupa u vrednovanju imovine:

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

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine obveza je svih vlasnika/korisnika imovine, a dužni su je provesti u okviru redovnog postupka ažuriranja poslovnih knjiga i osiguranja realnosti svojih financijskih izvještaja.

Postupak procjene vrijednosti do sada neevidentirane imovine može se provesti:

* internom procjenom - po internom povjerenstvu proračunskog i izvanproračunskog korisnika na temelju aproksimativne usporedne metode (koristeći dostupne informacije s tržišta, Porezne uprave, katastra i dr.)
* po ovlaštenom procjenitelju - u iznimnim slučajevima ako je imovina u postupku otuđenja, zamjene, pred otuđenjem i sl.
* u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune (1 kn) - za svaku pojedinu imovinsku česticu čiju vrijednost zbog njezinih specifičnih obilježja nije opravdano, niti moguće, procjenjivati.

Specifične vrste imovine koje spadaju u kategoriju kulturno-povijesne baštine, neotuđivih prirodnih bogatstava, nekih infrastrukturnih objekata i sl. procjenjuju se u iznosu pojedinačne vrijednosti od jedne kune.

Knjigovodstvene vrijednosti imovine utvrđene procjenama provedenima internom procjenom i u iznosu od jedne kune relevantne su isključivo za svrhu iskazivanja u bilanci Grada Karlovca i Registru državne imovine.

Procjene vrijednosti imovine po ovlaštenom procjenitelju provode se, kao što je već naglašeno, u iznimnim slučajevima kada Grad ima namjeru raspolagati određenom nekretninom. Procjena svih nekretnina po ovlaštenom procjenitelju je skupa i ne preporuča se za potrebe analitičkog knjigovodstva. U slučajevima kada Grad ima namjeru raspolagati određenom nekretninom, postupak procjene se provodi po ovlaštenom procjenitelju temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina[[46]](#footnote-46).

Internom procjenom, koju priprema Interno procjeniteljsko povjerenstvo, pripremaju se procjene radi knjigovodstvenog usklađenja vrijednosti imovine u vlasništvu Grada Karlovca.

Korištenje državne imovine od strane Grada Karlovca, temelji se na različitim pravnim osnovama (knjižno vlasništvo, izvanknjižno vlasništvo, druga pravna osnova korištenja, bez dokumentirane pravne osnove). No, obveza je Grada Karlovca prije evidentiranja državne imovine u svojoj bilanci (Glavnoj knjizi) provjeriti s Ministarstvom državne imovine je li navedena državna imovina već evidentirana u njihovoj glavnoj knjizi kako bi se izbjeglo dvostruko iskazivanje iste imovine.

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

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 1.4. – Vrednovanje nekretnina su:

* intenziviranje procjena jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene
* analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine
* evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji Registar nekretnina
* planiranje dinamike izrade procjena kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti jedinica imovine.

### **6.1.2. Strateški cilj 2 Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela**

Uređivanje imovinskopravnog stanja i evidentiranje stvarnog stanja gradskih nekretnina zahtijeva visoku razinu financijskih i administrativnih kapaciteta Grada, ali i osviještenost o važnosti postizanja takvog cilja. Navedeno podrazumijeva donošenje odluka i drugih akata kojima se prije svega utječe na organizacijsku i ustrojstvenu prilagodbu gradske upravne strukture na način da je sposobna pravodobno, učinkovito i usklađeno obavljati sve brojnije i sve složenije poslove u nadležnosti Grada.

Učinkovitost u uređivanju i evidentiranju stvarnog stanja nekretnina povećava se uspostavom jedinstvenog mjesta evidentiranja. Pristup jednom mjestu, umjesto više olakšava situaciju, a umanjuje rizik redundancije, tj. ponavljanja zapisa, te različite standardizacije pri evidentiranju na više mjesta.

Digitalizacija dokumenata rješava vječiti problem trenutačne nedostupnosti ili traženja za pojedinim dokumentima u analognom obliku (papiru). Pojedine baze podataka se ustrojavaju radi nadležnosti i poslovanja pojedinih upravnih tijela. Propisi koji se odnose na njihove poslove vrlo često različito određuju specifičnosti nekretnina, pa tako, kao što je već rečeno postoje i suprotnosti između stvarno pravnog principa jedinstva zemljišnoknjižnog tijela i knjigovodstvenog principa evidentiranja imovine. Sve ove i slične baze podataka o imovini trebalo bi povezati identifikacijskim brojevima kako bi se, skladno dobili različiti izvještajni rezultati o istoj imovini. U tom smislu je važno provesti restrukturiranje pojavnih oblika, koji su ranije upisani u evidencije a u međuvremenu je provedeno niz aktivnosti na rješavanju imovinskopravnih odnosa, usklađenju katastra i zemljišne knjige, izmjere i sl.

U okviru strateškog cilja 2. – Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

* Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine
* Digitalizacija dokumentacije o nekretninama
* Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini
* Restrukturiranje pojavnih oblika imovine.

#### **6.1.2.1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine**

Evidentiranje imovine predstavlja obvezu Grada Karlovca i svih pravnih subjekata kojima je Grad osnivač, utemeljenu na izričitoj zakonskoj odredbi. Kako bi se ispunila obveza unošenja podataka o gradskoj imovini u Središnji registar državne imovine, potrebno je da isti podaci budu strukturirani na jedinstven način u skladu s odredbama podzakonskih akata. Imajući u vidu navedene zakonske obveze, biti će potrebno izvršiti analizu ljudskih potencijala (stručne kvalifikacije, opseg i složenost poslova koje obavljaju pojedini službenici i dr.) kao i eventualno izmijeniti unutarnji ustroj upravnih tijela.

Međutim, kako bi se mogla evidentirati sva nefinancijska imovina Grada Karlovca, a uvažavajući ustrojstvenu upravnu strukturu Grada Karlovca, evidentiranje imovine podrazumijeva obavljanje radnih aktivnosti koje nadilaze strogo strukturirane i taksativno navedene nadležnosti različitih upravnih tijela Grada Karlovca.

Provedbu ovog strateškog cilja treba promatrati kao dio ukupnosti mjera i aktivnosti određenih ovim, ali i drugim strateškim ciljevima kojima se definiraju mehanizmi međusobne suradnje upravnih tijela.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine su:

* edukacija predstavnika nadležnih upravnih tijela s ciljem informiranja o značenju pojmova i opisa poslovnih procesa koji podrazumijevaju njihovo djelovanje
* omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa
* razlikovanje poslovnih aktivnosti u smislu upravljanja imovinom koje imaju trajnu i/ili periodičnu narav te shodno utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja imovine i poslovnih događaja uz istu.

#### **6.1.2.2. Digitalizacija dokumentacije o nekretninama**

Digitalizacija dokumentacije o imovini Grada je neophodna iz niza razloga (smanjenje gubitka vremena na traženje dokumentacije, a time ubrzanje procesa rješavanja predmeta, smanjenje potreba za arhivskim prostorima, smanjenje broja procesnih aktivnosti itd.), te je i kao trend neminovnost u današnje vrijeme i u skladu s vizijom izgradnje informacijskog društva u kome se stvara novo okruženje.

Kod digitalizacije dokumentacije o imovini bitno se razlikuje stanje ranije nastale dokumentacije i dokumentacije koja nastaje danas i u budućnosti. Za ranije nastalu dokumentaciju jedino je moguće kroz zahtjevan i dugotrajan posao, po odabranom kriteriju (važnost dokumentacije, raspoloživost po arhivama, ugroženost od propadanja, i sl.), izvršiti pripremu, indeksiranje i digitalno arhiviranje. Kod novonastale dokumentacije, za koju već postoji digitalno arhiviranje, važno je definirati organizaciju rada, sigurnosni pristup arhivama, pojmove za pretraživanje, kontrolu i obnovu medija na kojima je digitalno pohranjena dokumentacija o imovini.

Suvremeni zakonodavni trendovi idu u smjeru ravnopravnog priznavanja digitalnog zapisa u odnosu na izvornik, što je presudno za sam koncept čuvanja arhiva.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.2. – Digitalizacija dokumentacije o nekretninama su:

* analiza raspoloživosti zapisa i njihovog smještaja po arhivama
* implementacija programskog rješenja za obuhvat arhivske građe
* edukacija zaposlenika za digitalni obuhvat arhivske građe
* definiranje i provedba modela pristupa digitalnim arhivama
* povezivanje aplikacije „Registar nekretnina“ s digitalnim arhivama
* organizacija pristupa do nedigitaliziranih arhiva.

#### **6.1.2.3. Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini**

Nekretnine u registrima većine jedinica lokalne samouprave, do stupanja na snagu Zakona o Središnjem registru državne imovine, su se evidentirale sukladno pravilima stvarnog prava.

Stupanjem na snagu Zakona o komunalnom gospodarstvu jedinice lokalne samouprave su dužne ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture.

Komunalna infrastruktura, osim što je vlasnički drugačije definirana, ima izrazito puno pojavnih oblika, sa različitim specifičnim atributima od ostalih nekretnina, i sve te pojavne oblike, također treba evidentirati i povezati sa analitičkom evidencijom imovine.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.3. – Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini:

* analiza zajedničkih i specifičnih, razlikovnih atributa u bazama različite namjene
* standardizacija pojmova u svim aplikativnim rješenjima
* radna koordinacija upravnih tijela nadležnih za poslove evidentiranja gradske imovine, za poslove evidentiranja komunalne infrastrukture i za poslove financija i proračuna, s ciljem uspostave i primjene jedinstvenog identifikacijskog sustava za svu gradsku imovinu
* izrada i implementacija programskog rješenja integracije jedinstvenog identifikacijskog sustava za svu gradsku imovinu
* izrada izvještajnog sustava s komplementarnim i dopunjujućim podacima iz raznih baza podataka, preko jedinstvenog identifikacijskog sustava.

#### **6.1.2.4. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine**

Kompleksnost definiranja strukture imovine proizlazi iz činjenice multidisciplinarnog pristupa raznih struka pri opisu imovine te različitih namjena za koju se imovina koristi. Struktura pojavnih oblika imovine u zakonodavstvu Republike Hrvatske nije jednoznačno određena te se u praksi koriste različiti načini strukturiranja definirani za pojedini državni registar (npr. katastar, zemljišna knjiga, eNekretnine, računski plan) ili način upravljanja (npr. računovodstveno upravljanje, upravljanje nerazvrstanim cestama ili javnom rasvjetom, pogonski katastri i slično). Jedinice lokalne samouprave upravljaju širokim rasponom različitih pojavnih oblika imovine te im je ostavljeno da same definiraju strukturu prema najboljim praksama i vlastitim potrebama. U Gradu Karlovcu struktura imovine na upravljanju definirana je prije više od deset godina. Od tada do danas uspješno je podržavala smještaj imovine u odgovarajući pojavni oblik i njen opis te organizaciju i učinkovito upravljanje. Ne tako davnim zakonodavnim novinama definirane su grupe pojavnih oblika pod zajedničkim nazivnikom – komunalna infrastruktura, i uvedena zakonska obveza ustroja i vođenja evidencije komunalne infrastrukture.

Restrukturiranje pojavnih oblika imovine Grada nužan je preduvjet kako bi jedinstveno mjesto evidentiranja podržalo upravljanje cjelokupnom imovinom na jednom mjestu, bez obzira radi li se o imovini upravljanoj prema menadžerskim načelima ili prema zakonskoj obvezi ustroja i vođenja evidencije komunalne infrastrukture te budućim zakonskim obvezama. Također, nova struktura treba podržati organizacijske promjene na način da sva uključena upravna tijela mogu pristupiti i upravljati s pojedinim pojavnim oblicima imovine, a istovremeno dobiti potpunu sliku o stanju sveukupne imovine. Restrukturiranje treba biti vođeno načelima da se u prvom redu izradi struktura prema fizičkom obliku i namjeni nekretnine (stanovi, poslovni prostori, kuće, sportski objekti,…), a u drugome redu detaljnije definira način na koji se pojedini fizički oblik koristi (za potrebe JLS, sa subvencioniranom najamninom/zakupom, sa slobodno ugovorenom najamninom/zakupom i slično). Zakon o komunalnom gospodarstvu definirao je devet pojavnih oblika komunalne infrastrukture i na taj način olakšao definiranje nove strukture ovog dijela imovine. Ostale oblike imovine potrebno je restrukturirati na način pogodan menadžerskom upravljanju, izvještavanju i pružanju podrške pri odlučivanju, a vođeno prethodno opisanim načelima strukturiranja.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.4. – Restrukturiranje pojavnih oblika imovine:

* izrada sheme nove strukture pojavnih oblika sve imovine i sheme pretvorbe postojeće strukture u novu strukturu

Pri tome je potrebno uvažiti princip promjene strukture prema portfeljima u cijelosti te uključiti organizaciju pojavnih oblika komunalne infrastrukture propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu

* primjena nove strukture portfelja u aplikaciji Registar nekretnina i migracija jedinica imovine u odgovarajuće portfelje
* dorada dodatnih opisnih i financijskih podataka pojavnih oblika nove strukture
* definiranje pristupa aplikaciji, funkcionalnostima i podacima prema novoj organizaciji upravljanja.

#### **6.1.2.5. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola**

Uređenje sustava unutarnjih kontrola je *„conditio sine qua non“* kvalitetnih upravljačkih procesa gradskih upravih tijela. Zakon o sustavu unutarnjih kontrola u javnom sektoru[[47]](#footnote-47) uređuje odgovornosti, odnose i nadležnosti u razvoju sustava unutarnjih kontrola i unutarnju reviziju kao dio sustava unutarnjih kontrola.

Sustav unutarnjih kontrola je skup načela, metoda i postupaka unutarnjih kontrola koji je uspostavila odgovorna osoba u svrhu uspješnog upravljanja i ostvarenja općih ciljeva, kao što su:

* obavljanje poslovanja na pravilan, etičan, ekonomičan, učinkovit i djelotvoran način
* usklađenost poslovanja sa zakonima i drugim propisima, planovima, programima i postupcima
* zaštita sredstava od gubitaka uzrokovanih lošim upravljanjem, neopravdanim trošenjem i korištenjem te zaštita od drugih oblika nepravilnosti
* jačanje odgovornosti za uspješno ostvarenje poslovnih ciljeva
* pouzdanost i sveobuhvatnost financijskih i drugih izvještaja.

Da bi se, u okviru sustava unutarnjih kontrola upravljanja imovinom, predložile metode i procedure prilagođene statusu postojećih upravljačkih procesa u Gradu Karlovcu, potrebno je provesti internu reviziju evidentiranja imovine pažljivo prateći predložene kontrolne ciljeve:

* osigurati redovito evidentiranje gradske imovine u bazi podataka Registar nekretnina
* osigurati redovito knjigovodstveno evidentiranje imovine
* osigurati redovito evidentiranje komunalne infrastrukture u bazi podataka Registar nekretnina i u GIS-u.

Nakon provedene analize zatečenog stanja, za koje se sigurno ne očekuje da bi bilo problematično, treba predložiti kontrolne mjere kojima bi se ojačalo ostvarenje postavljenih kontrolnih ciljeva, a u skladu sa navedenim Zakonom, koristeći pet međusobno povezanih komponenti:

* kontrolno okruženje
* upravljanje rizicima
* kontrolne aktivnosti
* informacije i komunikacije
* praćenje i procjena sustava.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 2.5. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola su:

* definiranje dokumenata na temelju kojih se imovina knjigovodstveno evidentira u analitičkoj evidenciji i u bilanci Grada
* definirati koji elementi utječu na vrijednost imovine ako ne postoje dokumenti na osnovu kojih se može odrediti vrijednost jedinice imovine
* stupanjem na snagu novih propisa ili značajnijim promjenama kod postojećih, uslijed čega se pojavljuju novi poslovni procesi, provesti analizu i izraditi procedure upravljačkih procesa, s ciljem ekonomičnog, učinkovitog i djelotvornog upravljanja i kontrole poslovanja.

### **6.1.3. Strateški cilj 3 Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa**

Rješavanje imovinskopravnih odnosa za nekretnine koje su bile u režimu društvenog vlasništva radi pretvaranja toga prava u pravo vlasništva Grada je kompleksan proces u kojem se Grad Karlovac, kao i ostale jedinice lokalne samouprave, susreću u svom svakodnevnom radu. Problem u procesu pretvorbe je što i Republika Hrvatska polaže isto pravo da se, kao slijednik ranijega društvenog vlasništva ili općenarodne imovine, uknjiži kao vlasnik određenih nekretnina.

Uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom dosegu i ne ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih gradskih tijela jer učinkovitost poduzetih radnji u okviru navedenih poslova može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka, odnosno o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

Analizom postojećeg stanja upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada, utvrđen je visoki postotak riješenosti imovinskopravnih odnosa te usklađenosti imovine sa knjigovodstvenom evidencijom. Visoki postotak uređenosti daje pravo na određeno zadovoljstvo uprave Grada, ali ukazuje na to da posao nije okončan.

Potrebno je pažnju posvetiti rješavanju vlasničkopravnih odnosa za neriješene predmete, i to na što efikasniji način. Isto tako postoji potreba za normativnim uređenjem nedovoljno razrađenih procesa u vezi s upravljanjem imovinom, sve s ciljem učinkovitijeg i efikasnijeg upravljanja imovinom.

U okviru strateškog cilja 3 – Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa, definirani su i sljedeći posebni ciljevi:

* uređivanje vlasništva nefinancijske imovine
* efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta
* unapređenje normativnog okvira.

#### **6.1.3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine**

Uređivanje imovinskopravnih odnosa je od odlučnog utjecaja na ostvarivanje financijskog i društvenog potencijala koji takve nekretnine posjeduju, u rasponu od izravnog stvaranja prihoda pojedinih portfelja imovine pa do podizanja kvalitete života građana i posjetitelja grada Karlovca. Uređeno imovinskopravno stanje nekretnina predstavlja preduvjet iskorištavanju potencijalno bespovratnih sredstava iz europskih fondova.

Provođenje ovog cilja ne odnosi se na nekretnine u odnosu na koje su u tijeku postupci pred sudom ili drugim nadležnim tijelima, već je pozornost potrebno usmjeriti upravo na one portfelje imovine u odnosu na koju upravna tijela Grada Karlovca mogu samostalno utjecati na kvalitetu i uspješnost provođenja postupaka uređivanja imovinskopravnog stanja.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine su:

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

#### **6.1.3.2. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta**

U rješavanju neriješenih imovinskopravnih statusa nekretnina, potrebno je standardizirano i sustavno postupanje, grupiranje predmeta po istovrsnim značajkama, po vrsti postupka, upravnom području i portfelju.

Kad god je to moguće, rješenja je potrebno tražiti u mirnim postupcima nagodbama, medijacijom, što će rezultirati skraćivanjem trajanja postupaka. Vanjske suradnike, punomoćnike Grada, potrebno je birati kroz popisanu proceduru, te utvrditi obvezu punomoćnika u vezi s redovnim izvještavanjem i davanjem mišljenja o postupcima koji se na taj način vode.

Za dugoročno rješavanje pitanja vlasništva nad imovinom koja je bez valjanog upisa, ili je upisana na Republiku Hrvatsku bitno je razraditi i primijeniti procese rješavanja imovinskopravnih predmeta na jedinstven način bez obzira na nadležnost gradskih upravnih tijela.

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

* grupiranje predmeta prema vrsti postupka, (u)pravnom području i portfelju imovine
* pregovori i/ili medijacija prema grupama predmeta sporova ili prema vjerovniku s ciljem učinkovitog rješavanja većeg broja postojećih i potencijalnih sporova
* dodjela predmeta vanjskim suradnicima kroz utvrđenu proceduru
* uspostava aplikativne baze podataka vođenja sudskih postupaka.

#### **6.1.3.3. Unapređenje normativnog okvira**

Normativni okvir kojim se uređuje područje upravljanja imovinom, a ukupnost kojega čine zakonski i podzakonski akti različitih donositelja, taksativno je i opisno obrađen u tekstualnom dijelu ove Strategije. Dovoljan je kratak i površan pregled tako navedenih propisa i općih akata, uz broj i navođenje službenog glasila u kojem su objavljeni, kako bi se izveo zaključak o time da je isti podložan učestalim intervencijama njihovih donositelja, a koja okolnost nedvojbeno otežava njihovo sustavno praćenje i primjenu. Obzirom kako donošenje zakona i općih akata na razini središnje države nije u nadležnosti predstavničkog tijela Grada Karlovca, u obuhvatu ovog Strateškog cilja bit će samo oni opći akti kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Karlovca kao jedinice lokalne samouprave.

Značajan dio poslova može se obuhvatiti uspostavom procedura i protokola rada primjenjivih na sva upravna tijela i nadležne službenike koja obavljaju poslove u okviru upravljanja imovinom, ali valja imati na umu kako su takve procedure i protokoli, baš kao i normativni okvir kojima su uspostavljeni, izrazito statične naravi. Stoga je potrebno predvidjeti određenu razine vjerojatnosti kako bi iste mogle postati operativno neupotrebljivi dokumenti kojima je svrha svedena isključivo na zadovoljenje nekih strogo formalnih birokratiziranih zadaća, a njihovo postojanje i množenje dodatno bi opteretile ionako preopterećeni normativni okvir.

Kako bi se izbjegle navedene posljedice, odnosno kako bi se izbjeglo postizanje potpuno suprotnog učinka od željenog, predlaže se izrada jednostavnih, razumljivih i operativno provedivih protokola i procedura u okviru postojećih općih akata, a kojoj izradi prethodi dubinska analiza svih poteškoća i zapreka koje se na navedeni način nastoje premostiti.

Obzirom da su i drugi strateški ciljevi utvrđeni u ovoj Strategiji u velikoj mjeri usmjereni uspostavi projektnog pristupa i primjeni određenih menadžerskih načela upravljanja i rada koji nadilaze postojeće odluke o ustrojstvu i strogo odijeljene nadležnosti za postupanje u određenim upravnim i drugim područjima, važno je ponoviti kako se određene zapreke u tom smislu mogu zaobići upravo putem intervencija u opće akte koje donose nadležna tijela Grada Karlovca. Osobitu pozornost potrebno je pružiti upravo onim radnim zadacima i aktivnostima koje su stavljene u nadležnost određenih upravnih tijela, a koja tijela nisu u mogućnosti samostalno izvršiti iste iz razloga što nemaju pristup podacima kojima raspolažu druga upravna tijela, odnosno iz razloga jer su druga upravna tijela propustila izvršiti određene radnje i aktivnosti.

Neuređeni vlasničkopravni odnosi, kao i izostanak evidentiranja pravnog i činjeničnog stanja u odnosu na gradske nekretnine u javnim upisnicima, predstavljaju, bez obzira na okolnosti u kojima su nastali, izrazito složene probleme čije rješavanje podrazumijeva organizirano i međusobno uvjetovano provođenje niza radnih aktivnosti i postupaka u okviru različitih ustrojstvenih jedinica. Međutim, uređivanje imovinskopravnih odnosa često nije u autonomnom dosegu ni ne ovisi o operativnoj angažiranosti nadležnih gradskih tijela, i to iz razloga što učinkovitost poduzetih radnji u okviru navedenih poslova može ovisiti o učinkovitosti rada angažiranih vanjskih stručnjaka, odnosno o ažurnosti i učinkovitosti pravosudnih i upravnih tijela nadležnih za rješavanje u stvarima imovinskopravne prirode.

Sustavno evidentiranje stvarnopravnog stanja i poslovnih događaja vezanih uz upravljanje gradskim nekretninama, kao i jasno utvrđene nadležnosti i ovlasti u smislu pristupa takvim evidencijama, svakako predstavljaju nužan preduvjet uspostavi zakonitog i učinkovitog pristupa upravljanju gradskom imovinom.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 3.3. Unapređenje normativnog okvira su:

* prepoznavanje i navođenje radnih aktivnosti i nadležnosti koje određeno tijelo ne može samostalno izvršiti u skladu s postojećom organizacijskom strukturom Grada
* uspostava izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa
* uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije putem redovitih koordinacija nadležnih upravnih tijela prema pojedinim stručnim upravnim područjima, osobito između tijela nadležnih za imovinskopravne poslove te poslove komunalnog gospodarstva
* primjena nomotehničkih pravila koje je donio Sabor Republike Hrvatske, osobito u smislu pristupa izmjenama i dopunama općih akata (načelo javnosti i predvidljivosti)
* usvajanje, uspostava i primjena istovjetne terminologije utvrđene u ovoj Strategiji u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u skladu s općim propisima kojima se uređuje područje lokalne i područne (regionalne) samouprave
* utvrđivanje operativne nadležnosti za postupanje s ciljem evidentiranja imovine u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom (upravno tijelo), odnosno u svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug gradskih ureda i nižih ustrojstvenih jedinica u okviru istih (pravilnici o unutarnjem redu)
* obvezu ispunjavanja evidencija inkorporirati u uredsko poslovanje (dokaz o izvršenom evidentiranju poslovnog događaja evidentirati kao službenu zabilješku prije stavljanja predmeta a/a)
* dodjela predmeta vanjskim suradnicima kroz utvrđenu proceduru (ocjena stupnja spremnosti dokumentacije, procjenu troška vanjskog zastupanja i davanja jasnih uputa s ciljem sprečavanja poduzimanja naplatnih radnji koje nisu nužne za ishod postupka, uz utvrđivanje dinamike obveza izvješćivanja o statusu svakog predmeta…)
* definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj imovine i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području (primjer komunalne infrastrukture, obzirom na značaj u smislu brojnosti i rashoda u odnosu na istu imovinu).

### **6.1.4. Strateški cilj 4 Unapređenje sustava vođenja baza podataka o komunalnoj infrastrukturi**

Stupanjem na snagu Zakona o komunalnom gospodarstvu, pojam komunalna infrastruktura dobio je novu dimenziju u kontekstu upravljanja imovinom.

Uvažavajući činjenicu kako elementarno funkcioniranje Grada, kao i kvaliteta života u njemu, ovise o tome u kakvom je stanju i kako se održava komunalna infrastruktura, valja naglasiti kako izgradnja i održavanje komunalne infrastrukture u pravilu i neizbježno generiraju značajne rashode u proračunu Grada i trgovačkih društava koja njome upravljaju.

Prethodno je već navedeno kako je stvarnopravni status komunalne infrastrukture određen i kako se komunalna infrastruktura evidentira u katastru i upisuje u zemljišne knjige kao neotuđivo vlasništvo odnosno suvlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi i/ili javnog isporučitelja koji upravlja komunalnom infrastrukturom, neovisno o postojanju upisa vlasništva i/ili drugih stvarnih prava treće osobe.

U cilju unapređenja sustava vođenja baza podataka o komunalnoj infrastrukturi, definirani su i sljedeći posebni ciljevi koji se odnose na sve vrste komunalne infrastrukture:

* evidentiranje komunalne infrastrukture
* upis komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu.

#### **6.1.4.1. Evidentiranje komunalne infrastrukture**

Temeljem članka 63. Zakona o komunalnom gospodarstvu, jedinice lokalne samouprave dužne su ustrojiti i voditi evidenciju komunalne infrastrukture koja mora sadržavati:

1. naziv i vrstu komunalne infrastrukture

2. podatak o katastarskoj i zemljišnoknjižnoj čestici i katastarskoj općini na kojoj se komunalna infrastruktura nalazi

3. podatak o vlasništvu komunalne infrastrukture i osobi koja njome upravlja i

4. podatke o zatraženim i izdanim dozvolama za uređenje, građenje i uporabu komunalne infrastrukture, radnjama poduzetim u svrhu rješavanja imovinskopravnih odnosa i statusa komunalne infrastrukture i aktima s tim u vezi.

Uzimajući u obzir atribute komunalne infrastrukture, ista je najraznovrsnija i najrazvedenija imovina.

Grad Karlovac ima ustrojenu evidenciju komunalne infrastrukture, ali je istu nužno uskladiti sa navedenim Zakonom.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 4.1. – Evidentiranje komunalne infrastrukture su:

* analiza i utvrđivanje jedinica i kompleksa imovine koja u naravi čini komunalnu infrastrukturu
* popis komunalne infrastrukture kojom upravlja Grad Karlovac u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu
* popis komunalne infrastrukture kojom upravljaju pravni subjekti kojima je Grad Karlovac osnivač, uz naznaku vrste komunalne infrastrukture kojom pojedini subjekt upravlja
* donošenje strateških odluka o izdvajanju komunalne infrastrukture koja predstavlja prioritete za ulaganje u istu
* unos svih vrsta komunalne infrastrukture u Registar nekretnina
* unos svih vrsta komunalne infrastrukture u analitičku evidenciju imovine
* unos svih vrsta komunalne infrastrukture u GIS.

#### **6.1.4.2. Upis komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu**

Zakon o komunalnom gospodarstvu dao je mogućnost jedinicama lokalne samouprave da komunalnu infrastrukturu izgrađenu do dana 4.8.2018.godine koja nije evidentirana u katastru ili nije evidentirano njezino stvarno stanje evidentira u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja komunalne infrastrukture, potvrde jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi, a koje pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave odnosno javni isporučitelj koji upravlja komunalnom infrastrukturom i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista u zemljišnu knjigu. Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi izrađen u skladu s pregledanim i potvrđenim geodetskim elaboratom izvedenog stanja komunalne infrastrukture i potvrdu jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar.

Mjere koje je potrebno poduzeti u sklopu posebnog cilja 4.2. – Upis komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu su:

* donošenje strateških odluka o upisu komunalne infrastrukture u vlasništvo Grada Karlovca, odnosno u vlasništvo osobe koja obavlja komunalnu djelatnost u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu
* donošenje strateških odluka o komunalnoj infrastrukturi koja predstavlja prioritete za upis u zemljišnu knjigu
* provedba oglednog postupka evidentiranja jedne jedinice imovine u okviru komunalne infrastrukture u skladu s odredbama članka. 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

## **STRATEŠKI CILJEVI I MJERE PO PORTFELJIMA IMOVINE**

U nastavku se donose strateške mjere i očekivani rezultati koji se odnose na pojedine portfelje imovine. S obzirom na različitost i specifičnost pojedinih portfelja imovine, u cilju efikasnijeg i djelotvornijeg upravljanja istima, za svaki portfelj se donose posebne specifične strateške mjere.

### **6.2.1. Stanovi**

Grad Karlovac želi nastaviti s upravljanjem imovinom u portfelju Stanovi na jednak način i u istom cilju pružanja podrške pri provedbi socijalne politike, posebno demografskoj obnovi i zbrinjavanju mladih obitelji. Dugoročno, Grad želi izlučiti nepotencijalnu imovinu iz portfelja upravljanja (kupoprodajom ili prijenosom vlasništva na Republiku Hrvatsku), obogatiti portfelj s novim stanovima (kupnjom ili izgradnjom) i smanjiti prodaju postojećih. Posebni cilj je revitalizacija Zvijezde u obliku prijenosa vlasništva sa Republike Hrvatske na Grad i obnova na način da se izgradi određeni broj novih stanova koje bi se koristili po istim načelima upravljanja. Za navedene ciljeve i kao pretpostavka njihovoj uspješnoj provedbi je potreba za osiguranjem većih proračunskih sredstava s obzirom na činjenicu da će se financiranje iz fonda otkupa stanarskih prava kontinuirano smanjivati.

#### **6.2.1.1. Stanovi u vlasništvu i na upravljanju Grada**

**Strateška mjera 1**

Plan održavanja stanova da bi im se sačuvala vrijednost.

**Očekivani rezultat – cilj**

Zadovoljavanje stambenih potreba građana stanovima koji su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja.

Za stanove za koje su u tijeku postupci povrata minimalizirati troškove održavanja na samo nužne troškove - koji su potrebni radi održavanja stanova u funkcionalnom stanju ili kojima se sprečava neposredna opasnost za ljude i imovinu odnosno ograničiti troškove održavanja na visinu naplaćenih najamnina.

**Strateška mjera 2**

Stjecanje vlasništva stanova (kupnja stanova ili podnošenje zahtjeva za darovanje stanova ili davanje na uporabu stanova u vlasništvu Republike Hrvatske).

**Očekivani rezultat - cilj**

Stambeno zbrinjavanje osoba sa Liste za mlade (demografska obnova) i osoba sa Opće liste – trenutno potrebno 108 stanova.

**Strateška mjera 3**

Izgradnja novih stambenih objekata na području Zvijezde.

**Očekivani rezultat – cilj**

Revitalizacija Zvijezde, demografska obnova, stvaranje uvjeta za useljavanje novog stanovništva u gradsku jezgru, osobito mladih (u skladu sa Planom upravljanja Zvijezdom), stambeno zbrinjavanje osoba sa Lista reda prvenstva; iskoristiti vanjske izvore financiranja za uređenje i energetsku obnovu zgrada u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima.

**Strateška mjera 4**

Izgradnja novih stanova po programu društveno poticane stanogradnje.

**Očekivani rezultat – cilj:**

Demografska obnova, stambeno zbrinjavanje građana – mogućnost prodaje po povoljnijim cijenama od tržišnih ili davanja u najam izgrađenih stanova.

**Strateška mjera 5**

Riješiti imovinskopravne odnose vezano za sve stanove.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje, veći prihodi, manji troškovi održavanja

(pokrenuti zk. ispravne postupke ili parnične postupke; požuriti rješavanje zahtjeva za povrat stanova prijašnjim vlasnicima ili zahtijevati od Općinskog državnog odvjetništva u Karlovcu pokretanje postupka za stjecanje vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine; predaja stanova Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za koje je utvrđeno da su vlasništvo Republike Hrvatske temeljem članka 56. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne Novine 52/18), za stanove koji su u suvlasništvu (npr. ošasna imovina) provesti razvrgnuće kako bi se istima moglo raspolagati; pokrenuti ostavinske postupke za stanove za koja postoje saznanja da ostavitelji nemaju nasljednike).

**Strateška mjera 6**

Revizija statusa svih korisnika.

**Očekivani rezultat – cilj**

Reguliranje statusa svih korisnika stanova koji su u vlasništvu Grada ili su još u tijeku postupci povrata, iseljenje bespravnih korisnika i korisnika koji više ne ispunjavaju uvjete za najam stanova (zbog imovine u vlasništvu ili dr.) radi omogućavanja stambenog zbrinjavanja ostalih građana koji su ostvarili pravo na najam gradskog stana i koji ispunjavaju socijalni kriterij; veći prihodi od najamnine. Budući da se 2 stana koriste u poslovne namjene (udruge), otkazati takve ugovore i raspisati javne natječaje za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama.

**Strateška mjera 7**

Prodaja neuvjetnih stanova ili stanova kojima je održavanje nesvrsishodno ili prodaja zaštićenim najmoprimcima.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja (npr. prazni podrumski stanovi, tavanski stanovi).

**Strateška mjera 8**

Unapređenje organizacije rada i ažurno vođenje svih evidencija.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. pravodobno izvještavanje o promjenama korisnika; upravnim postupcima koji su u tijeku, upravnim sporovima ili poduzetim ulaganjima u stanove radi evidentiranja povećanja vrijednosti imovine).

**Strateška mjera 9**

Provoditi revalorizaciju ako je knjigovodstvena vrijednost niža od 50% procijenjene tržišne vrijednosti.

**Očekivani rezultat – cilj**

Ažurna evidencija, učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

#### **6.2.1.2. Stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske**

**Strateška mjera 1**

Plan održavanja stanova da bi im se sačuvala vrijednost bez dodatnih ulaganja.

**Očekivani rezultat – cilj**

Zadovoljavanje stambenih potreba građana stanovima koji su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja.

**Strateška mjera 2**

Revizija statusa najmoprimaca i prijenos prava najmoprimaca na članove kućanstva podvrgnuti jačoj kontroli.

**Očekivani rezultat – cilj**

Reguliranje statusa najmoprimaca, veći prihodi od najamnine.

**Strateška mjera 3**

Unapređenje organizacije rada.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. ulaganja u stanove; promjene korisnika).

### **6.2.2. Poslovni prostori**

Grad Karlovac želi unaprijediti dosadašnji model upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorima na način da se u potpunosti primjeni menadžerski pristup upravljanju portfeljem, realizira neostvareni financijski potencijal imovine te odlučuje o imovini prema učinkovitosti i načelima upravljanja imovine za ostvarivanje prihoda. Želi se smanjiti udio poslovnih prostora za ostvarivanje neobaveznih i obaveznih funkcija Grada na način da se racionalizira njihova uporaba, oslobode atraktivne lokacije i smanje troškovi održavanja, bez umanjenja kvalitete pružanja usluga i osiguravajući jednaku podršku dosadašnjim djelatnostima i korisnicima nekretnina.

#### **6.2.2.1. Poslovni prostori za potrebe Grada**

**Strateška mjera 1**

Plan investicijskog održavanja objekata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uređeni poslovni prostori, smanjeni troškovi održavanja i režijski troškovi.

**Strateška mjera 2**

Riješiti imovinskopravne odnose.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

**Strateška mjera 3**

Pronaći mogućnost za djelovanje svih tijela mjesne samouprave u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada (prenamjenom, kupnjom - nakon analize kupoprodajne cijene i iznosa zakupnine).

**Očekivani rezultat – cilj**

Smanjivanje troškova korištenja prostora.

#### **6.2.2.2. Poslovni prostori za zakup u vlasništvu Grada**

**Strateška mjera 1**

Analiza korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji B, C.

**Očekivani rezultat – cilj**

Minimaliziranje troškova, povećanje prihoda ograničavanjem subvencioniranja korisnika poslovnih prostora, optimiziranje broja korisnika prostora po funkciji B (prije isteka ugovora o zakupu, ali i ugovora o davanju na korištenje udrugama utvrditi kriterij ekonomske opravdanosti za pojedini prostor (članak 6. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora), odnosno ne produžavati ugovore već ih dati u zakup za drugu namjenu, uz veću zakupninu).

**Strateška mjera 2**

Plan investicijskog održavanja objekata i ulaganja u poslovne prostore.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uređeni poslovni prostori, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja i pričuve.

Ulaganja vršiti u poslovne prostore na atraktivnim lokacijama uz mogućnost davanja u komercijalni zakup. Troškovi održavanja i ulaganja ne bi smjeli biti viši od prihoda od zakupnina.

**Strateška mjera 3**

Riješiti imovinskopravne odnose.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje, veći prihodi, manji troškovi održavanja.

**Strateška mjera 4**

Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom.

**Očekivani rezultat - cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s tvrtkom Inkasator i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova, uvesti redovito izvještavanje tvrtke Inkasator o stanju poslovnih prostora).

**Strateška mjera 5**

Prodaja poslovnih prostora (popis poslovnih prostora) u kojima su veliki troškovi održavanja ili ne ispunjavaju kriterij ekonomske isplativosti ili nema interesa za zakup (koji se ne mogu staviti u funkciju).

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja.

**Strateška mjera 6**

Analiza svih djelatnosti koje su predviđene prema Odluci o zakupu poslovnih prostora s aspekta deficitarnosti i sukladno tome izmjena iznosa zakupnine. Definiranje zona za obavljanje pojedinih djelatnosti, te u atraktivnim zonama ponuditi alternativni prostor.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova, stvoriti prepoznatljivost.

**Strateška mjera 7**

Usklađivanje općih akata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije i transparentnije upravljanje, veći financijski učinak, manji troškovi

(da zakupnine i naknade za korištenje ne mogu biti manje od iznosa pričuve ili iste povećati da se mogu pokriti troškovi pričuve; uvesti kriterij ekonomske opravdanosti kod produženja ugovora za prostore koji su dani na korištenje udrugama, revidirati kriterije za dodjelu prostora udrugama – ne više od jednog prostora; povećanje bodova kod natječaja udrugama koje se prijavljuju kao partnerske sa ciljem poticanja da više udruga koristi isti prostor, kao razlog za otkaz ugovora navesti i potrebe Grada i sl.; uvesti odredbe o ulaganjima korisnika u prostor, povećati iznose početne zakupnine za pojedine djelatnosti koje su izrazito profitabilne i na atraktivnim lokacijama; poticanje tradicijskih obrta i ostalih deficitarnih djelatnosti; razmotriti plaćanje pričuve za prostore koji su dani pravnim osobama kojih su osnivači Republika Hrvatska ili Karlovačka županija bez naknade).

**Strateška mjera 8**

Pravodobna objava općih akata i ostalih grafičkih prikaza i obrazaca (npr. zone za utvrđivanje zakupnina, slobodnih poslovnih prostora i dr.) na lako pretraživ način, u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama; objava popisa svih poslovnih prostora na webu Grada (s kartom, slikom zgrade, kvadraturom); posebno izdvojiti prazne poslovne prostore, iskoristiti web kao moderni kanal za obavijesti, s naglaskom na ažurnost podataka.

**Očekivani rezultat – cilj**

Transparentnost i dostupnost podataka zainteresiranim građanima, poticanje poslovnih aktivnosti.

#### **6.2.2.3. Poslovni prostori za zakup na upravljanju**

**Strateška mjera 1**

Analiza korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji B, C.

**Očekivani rezultat - cilj**

Minimaliziranje troškova, povećanje prihoda ograničavanjem subvencioniranja korisnika poslovnih prostora, optimiziranje broja korisnika prostora po funkciji B (prije isteka ugovora o zakupu, ali i ugovora o davanju na korištenje udrugama utvrditi kriterij ekonomske opravdanosti za pojedini prostor (članak 6. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora), odnosno ne produžavati ugovore već ih dati u zakup za drugu namjenu, uz veću zakupninu). Cilj je da barem 75 % poslovnih prostora bude u komercijalnom zakupu.

**Strateška mjera 2**

Plan investicijskog održavanja objekata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Minimalizirati troškove održavanja na samo nužne troškove - koji su potrebni radi održavanja prostora u funkcionalnom stanju ili kojima se sprečava neposredna opasnost za ljude i imovinu.

Ulaganja vršiti u poslovne prostore na atraktivnim lokacijama uz mogućnost davanja u komercijalni zakup. Troškovi održavanja i ulaganja ne bi smjeli biti viši od prihoda od zakupnina.

**Strateška mjera 3**

Riješiti imovinskopravne odnose svih poslovnih prostora.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

Požuriti rješavanje zahtjeva za povrat poslovnih prostora prijašnjim vlasnicima ili zahtijevati od Općinskog državnog odvjetništva u Karlovcu pokretanje postupka za stjecanje vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine pogotovo nerentabilnih objekata.

**Strateška mjera 4**

Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s tvrtkom Inkasator i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova, uvesti redovito izvještavanje tvrtke Inkasator o stanju poslovnih prostora).

#### **6.2.2.4. Ostali poslovni prostori**

**Strateška mjera 1**

Plan investicijskog održavanja objekata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uređeni poslovni prostori, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja i pričuve.

**Strateška mjera 2**

Riješiti imovinskopravne odnose.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

**Strateška mjera 3**

Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s tvrtkom Inkasator i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova).

**Strateška mjera 4**

Stavljanje u funkciju praznih prostora (zakup ili prodaja poslovnih prostora u kojima su veliki troškovi održavanja ili zakupnina ne ispunjava kriterij ekonomske isplativosti).

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja.

**Strateška mjera 5**

Zaključivanje ugovora o zakupu garaža ili njihova prodaja.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja.

### **6.2.3. Sportski objekti**

Grad Karlovac želi unaprijediti provedbu politike sporta sukladno Strategiji razvoja sporta Grada Karlovca za razdoblje 2021 - 2028. godine. Konkretno, želi aktivno sudjelovati u procesu provedbe strategije pružanjem podrške kroz postojeću imovinu te planiranjem i provođenjem pripremnih radnji koje prethode izgradnji novih objekata i rekonstrukciji postojećih.

Cilj Grada je unaprijediti popis imovine, urediti imovinskopravne poslove svih nekretnina na upravljanju i dati ih na korištenje te nastaviti plansko ulaganje u postojeće objekte. Dugoročni cilj Grada je osnovati Ustanovu za upravljanje sportskim objektima i na nju prenijeti upravljanje cjelokupnom imovinom ovog portfelja.

**Strateška mjera 1**

Riješiti imovinskopravne odnose vezano za sve sportske objekte i regulirati odnose sa upraviteljima.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje, jasno utvrđene prava i obveze upravitelja i Grada kao vlasnika.

**Strateška mjera 2**

Plan investicijskog održavanja objekata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uređeni sportski objekti, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja.

**Strateška mjera 3**

Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave i upravitelja vezano za upravljanje sportskim objektima.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s upraviteljima i između upravnih tijela radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. prikaz svih prihoda i troškova, pravodobna dostava prijedloga dodatnih ulaganja radi planiranja proračuna, kontrola financijskih izvješća i dr.).

**Strateška mjera 4**

Analiza i vrednovanje učinaka obavljenih aktivnosti u vezi s upravljanjem i korištenjem.

**Očekivani rezultat – cilj**

Efikasnije i transparentnije upravljanje javnim sportskim građevinama (nadzor nad provođenjem ugovora, namjenskim korištenjem sportskih građevina, njihovim održavanjem, korištenjem svih sportskih i drugih prostora u sportskim građevinama).

**Strateška mjera 5**

Izgradnja novih sportskih građevina.

**Očekivani rezultat – cilj**

Zadovoljavanje svih javnih potreba u sportu u skladu sa Strategijom razvoja sporta.

### **6.2.4. Domovi**

Grad Karlovac želi unaprijediti dosadašnje upravljanje domovima kako bi kroz imovinu osigurao kvalitetniju podršku pružanja usluga lokalne i mjesne samouprave te pridonio ravnomjernom društvenom razvoju zajednice na cjelokupnom administrativnom teritoriju. Cilj je unaprijediti popis imovine te ocijeniti učinkovitost upravljanja kako bi se pružila kvalitetna podrška izradi planova i prioriteta dodatnih ulaganja. Također, potrebno je nastaviti sa sređivanjem pitanja vlasništva nad nekretninama ovog portfelja kako bi se omogućila dodatna ulaganja u nekretnine kojima nije uređeno pitanje vlasništva.

**Strateška mjera 1**

Analiza korištenja domova prema klasifikaciji A, B, C.

**Očekivani rezultat – cilj**

Minimalizirati troškove, povećati prihode davanjem u zakup ili na korištenje udrugama domova ili dijelova domova koji nisu potrebni za svrhu A (ispitati mogućnosti prenamjene prostora, identificirati prostore koji mogu biti komercijalni).

**Strateška mjera 2**

Plan investicijskog održavanja objekata.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uređeni domovi, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja, poboljšati energetsku učinkovitost (ispitati mogućnosti financiranja iz drugih izvora).

**Strateška mjera 3**

Riješiti imovinskopravne odnose na svim domovima i regulirati odnose sa korisnicima.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje i raspolaganje.

**Strateška mjera 4**

Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom.

**Očekivani rezultat – cilj**

Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s korisnicima i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova).

**Strateška mjera 5**

Prodaja domova koji nisu potrebni za mjesnu samoupravu ili za koje ne postoji interes za davanje u zakup ili na korištenje ili u kojima su veliki troškovi održavanja.

**Očekivani rezultat – cilj**

Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja.

### **6.2.5. Zemljišta**

Grad Karlovac želi unaprijediti upravljanje imovinom portfelja Zemljišta kako bi osigurao kvalitetu i cjelovitost podataka o svim zemljištima na centralnom mjestu u svrhu planiranja otkupa i prodaje te uređivanja vlasništva i praćenja zakupa.

Cilj je unaprijediti postojeći popis na način da se reorganizira struktura portfelja i napravi revizija svih upisanih podataka. Jedan od ciljeva je izraditi kriterije za ocjenu potencijala zemljišta i isto provesti kroz podatke kako bi se prema potencijalu moglo planirati upravljanje i donositi odluke. Općeniti cilj je ažuriranje svih podataka o zemljištima i procjena njihove vrijednosti te nastavak postupaka upisa vlasništva, procjene vrijednosti i usklađivanja s knjigovodstvenim evidencijama.

**Strateška mjera 1**

Identifikacija, rješavanje imovinsko pravnih odnosa i evidentiranje svih jedinica imovine koje predstavljaju građevinsko neizgrađeno zemljište.

**Očekivani rezultat – cilj**

Definiranje lokacija, površine i točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta.

**Strateška mjera 2**

Donošenje urbanističkih planova uređenja za određene lokacije na kojima Grad raspolaže s većom površinom zemljišta pogodnom za prodaju.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stvaranje uvjeta za prodaju zemljišta u svrhu ostvarenja prihoda te poticanja gospodarskih aktivnosti.

**Strateška mjera 3**

Analiza potreba kupnje zemljišta za realizaciju većih projekata od interesa za Grad prema važećim prostornim planovima i planovima u izradi.

**Očekivani rezultat - cilj**

Mogućnost planiranja financijskih sredstava za kupnju zemljišta u svrhu realizacije gradskih projekata.

**Strateška mjera 4**

Provesti analizu mogućnosti davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta koje nije za prodaju, do privođenja namjeni za projekte od interesa za Grad Karlovac.

**Očekivani rezultat – cilj**

Ostvarivanje dodatnih prihoda i smanjivanje troškova održavanja takvog zemljišta (troškovi košnje i slično).

**Strateška mjera 5**

Provjera podnesenih zahtjeva temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

**Očekivani rezultat - cilj**

Definiranje točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta potvrđenog vlasništva Grada Karlovca.

### **6.2.6. Komunalna infrastruktura**

Polazeći od činjenice kako se radi o najraznovrsnijoj i najrazvedenijoj imovini, to se predlažu mjere i ciljevi koji se odnose isključivo na pojedinu vrstu komunalne infrastrukture.

**Naziv portfelja / podportfelja Javne prometne površine**

**Strateška mjera 1**

Završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa.

**Očekivani rezultat – cilj**

Ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina te mogućnost prijave na EU fondove.

**Strateška mjera 2**

Izgradnja i obnova nerazvrstanih cesta i gradskih ulica.

**Očekivani rezultat – cilj**

Zadovoljavanje javne potrebe; povećanje sigurnosti u prometu, povećanje broja parkirnih mjesta, obnova komunalne infrastrukture.

**Naziv portfelja / podportfelja Javne površine**

**Strateška mjera 1**

Završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa.

**Očekivani rezultat - cilj**

Ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina te mogućnost prijave na EU fondove.

**Strateška mjera 2**

Dugoročni plan upravljanja s javnim površinama.

**Očekivani rezultat – cilj**

Sustavno ulaganje u dodatna javna dobra u općoj upotrebi.

**Strateška mjera 3**

Plan korištenja javnih površina.

**Očekivani rezultat – cilj**

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

**Strateška mjera 4**

Revitalizacija starih gradskih parkova i malih parkovnih površina i uređenje novih.

**Očekivani rezultat – cilj**

Zadovoljavanje javne potrebe i povećanje kvalitete života stanovnika Grada.

**Strateška mjera 5**

Uvođenje operativnih izvještaja.

**Očekivani rezultat – cilj**

Potpuna slika o stvarnim prihodima i troškovima od javnih površina.

**Naziv portfelja / podportfelja Groblja**

**Strateška mjera 1**

Proširenje groblja.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje.

**Naziv portfelja / podportfelja Javna rasvjeta**

**Strateška mjera 1**

Uvesti projekt učinkovitijeg utroška električne energije.

**Očekivani rezultat – cilj**

Postizanje zadovoljavajuće funkcionalnosti javne rasvjete uz smanjenje operativnih troškova.

**Naziv portfelja / podportfelja** Javne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila

**Strateška mjera 1**

Daljnje povećanje kilometara biciklističkih staza, umrežavanje postojećih biciklističkih staza.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje.

**Naziv portfelja / podportfelja** Oborinska odvodnja

**Strateška mjera 1**

Sustavna gradnja oborinske odvodnje, rješavanje imovinskopravnih poslova na trasama kanala i umrežavanje kanala.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje.

**Naziv portfelja / podportfelja** Građevine, uređaji i predmeti javne namjene

**Strateška mjera 1**

Strateško vođenje najma građevina, uređaja i predmeta javne namjene.

**Očekivani rezultat – cilj**

Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje.

# **7. ZAVRŠNI DIO**

Za implementaciju definiranih općih strateških i posebnih ciljeva kao i strateških ciljeva i mjera po portfeljima ključan je pristup čelnika Grada, uzimajući u obzir i opasnosti i rizike koji objektivno postoje. Strategija je u 1., 2. i 3. fazi u statusu pripreme i izrade, a u 4. fazi u statusu implementacije u kojoj se očekuje pojava raznih rizika, ali kroz nadziranje implementacije, vrednovanje i iniciranje korektivnih prilagodbi, predviđenih u 5. fazi, otvara se mogućnost revidiranja svih navedenih faza kako bi u konačnici Strategija bila stalno povezana s okruženjem, promjenama i stvarnim potrebama.

## **7.1. Rizici kod implementacije Strategije**

Rizik je mogućnost nastanka događaja koji može nepovoljno utjecati na ostvarenje ciljeva kao i neiskorištene prilike ili mogućnosti za poboljšanje poslovanja. Ujedno, rizici su i oni događaji koje Grad želi izbjeći jer njihove posljedice mogu ugroziti ostvarivanje strateških i operativnih ciljeva, mjera i aktivnosti.

Rizici mogu narušiti kvalitetu usluge građanima ili drugim zainteresiranim stranama i izazvati njihovo nezadovoljstvo te naštetiti ugledu Grada i smanjiti povjerenje javnosti.

Nastavno, rizici mogu:

* izložiti Grad negativnim financijskim učincima uslijed nenamjenskog, neekonomičnog, nedjelotvornog i neučinkovitog raspolaganja sredstvima ili nadoknade štete iz propusta u poslovanju
* ugroziti profesionalizam i primjereno (etično) ponašanje u obavljanju poslova
* rezultirati zlouporabom sredstava, neovlaštenim korištenjem ili otuđenjem imovine ili informacija
* nepovoljno utjecati na sposobnost institucije da upravlja u promijenjenim okolnostima na način koji sprječava ili maksimalno smanjuje nepovoljne učinke na pružanje javnih usluga.

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

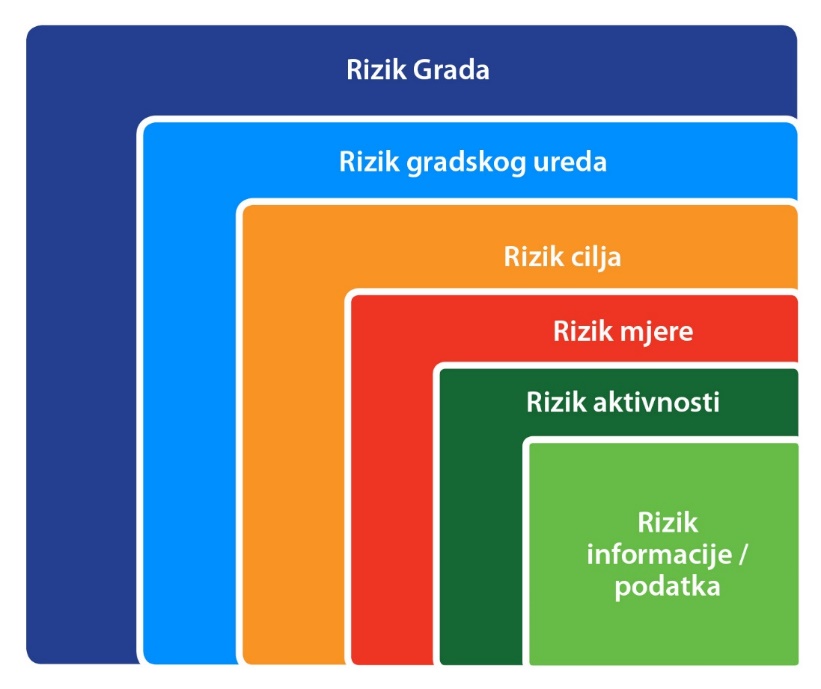
Strateški rizicisu neželjeni događaji koji mogu nepovoljno utjecati na ostvarenje dugoročnih i srednjoročnih ciljeva, strateških prioriteta institucije, nacionalnih i/ili regionalnih/lokalnih prioriteta, prioriteta određenih javnih funkcija ili resora (primjerice, zdravstvo, zaštita okoliša, pravosuđe, stabilnost javnih financija, sigurnost i sl.). Strateški rizici usmjereni su na šire interesne skupine, građane, krajnje korisnike usluga i slično.

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

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

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

Analizirajući područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom, može ih se vizualno podijeliti na sljedeći način:



Slika 2 Područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom

Svaka prikazana razina upravlja drugačijom kategorijom rizika, a *strateškim rizicima*upravlja jedino razina Grada preko gradonačelnika, kao odgovorne osobe, te se tako rizik *Grada* može povezati s *kontrolnim okruženjem* koje može utjecati na pojavnost rizika, odnosno na neprovođenje usvojene Strategije. Opredjeljenje gradske uprave da je Strategiju nužno provesti u djelo, umanjuje operativni rizik ne provedbe Strategije na nižim razinama (rizik gradskih upravnih tijela, rizik posebnih ciljeva, mjera i aktivnosti, pa sve do razine rizika na nivou podataka odnosno informacije).

## **7.2. Preporuke za praćenje i revidiranje Strategije**

Za uspješnu provedbu Strategije neophodno je istu stalno pratiti, ažurirati sve nastale promjene, te po potrebi revidirati uvažavajući novonastale uvjete, bilo sa strane promjene zakonodavstva, nepredviđenih trenova, novonastalih dobrih rješenja iz prakse i izražene mogućnosti korištenja sredstava iz EU fondova.

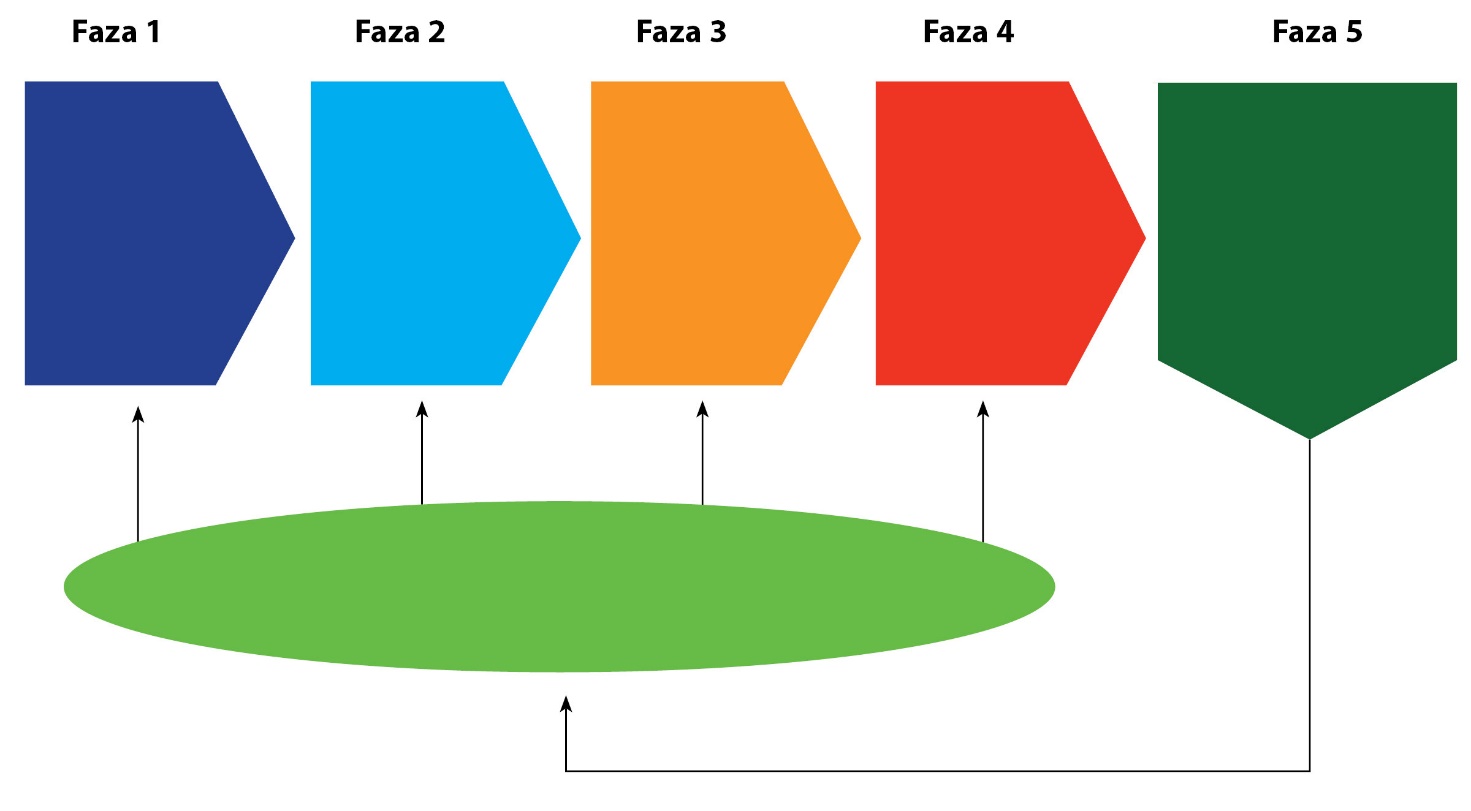
Preporuka za praćenje odnosi se na trogodišnju reviziju uz odgovarajući godišnji izvještaj o provedbi za gradonačelnika i Gradsko vijeće.

Gradonačelnik će odrediti nositelje izvještajnog dijela poslova, te poslova praćenja.

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

* ostvaruje li se vizija Strategije - kroz analizu učinka po pojedinim ciljevima, prikazom i usporedbom pokazatelja, s naglaskom na rezultate mjera i aktivnosti iz godišnjih planova
* primjenjuju li se načela Strategije - kao osnovne komponente učinkovitog upravljanja imovinom Grada
* ostvaruje li se godišnji plan - analizom kako, kada i tko provodi aktivnosti definirane u Godišnjem planu. Godišnji plan služi kao sredstvo nadzora i ocjenjivanja, jer sadrži ciljeve i vremenski okvir u kojem točno definirane mjere i aktivnosti trebaju biti realizirane
* da li je došlo do zakonskih promjena vezanih za upravljanje imovinom Grada, te kako prilagoditi gradske akte istima, kao i samu provedbu sa svim pratećim uvjetima, učincima odnosno posljedicama.

Sve navedeno treba biti usklađeno s procesima stvaranja i implementacije Strategije, kako je prikazano na sljedećoj slici. Faza 5 – nadziranje implementacije, vrednovanje rezultata i iniciranje korektivnih prilagodbi, što znači revidiranje svake faze ovisno o postignutim rezultatima i ostvarenjima ciljeva s obzirom na promjenu uvjeta, novim prilikama i novim idejama.

**

Izrada Strategije

Priprema, izrada, analize, radionice

Nadziranje implementacije, vrednovanje rezultata i iniciranje korektivnih prilagodbi

Izrada plana za ostvarivanje ciljeva

Implementacija i provođenje strategije

Revidiranje po potrebi ovisno o postignutim rezultatima, promjeni uvjeta, novim prilikama i novim idejama

Slika 3 Područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom

## **7.3. ZAKLJUČAK**

Iako iz ukupnosti normativnog okvira Republike Hrvatske nije moguće izvesti jasnu i univerzalno obuhvatnu definiciju pojma upravljanja imovinom*,* a koja bi ujedno bila primjenjiva u odnosu na postupanje jedinica lokalne samouprave u tom smislu[[48]](#footnote-48), iz svega prethodno navedenoga nedvojbeno proizlazi kako je riječ o jednom o najsloženijih i sadržajno najobuhvatnijih radnih procesa u nadležnosti naših gradova i općina. Ponovimo i kako imovinu jedinice lokalne samouprave čine sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja istoj pripadaju, ali poteškoće i dvojbe u vezi upravljanja imovinom odnose se, obzirom na njihovu brojnost, različitost, vrijednost i rashode koje generiraju iz proračunskih sredstava, gotovo isključivo na gradske nekretnine. Tako unutar pojma upravljanja imovinom možemo razlikovati niz stručnih i radnih procesa koji obuhvaćaju različite načine raspolaganja i korištenja gradskom imovinom, ali i evidentiranja svih poslovnih događaja proizašlih s osnova stjecanja, otuđenja, korištenja ili održavanja iste, uključujući provođenje različitih operativnih poslova prije svega imovinskopravne naravi.

Takvi radni procesi zahtijevaju koordinirani i multidisciplinarni angažman većeg broja službenika različitih razina stručnog znanja u okviru brojnih stručnih i/ili upravnih područja, uključujući nužno sudjelovanje i povremene intervencije predstavničkog i izvršnog tijela. Pritom valja imati na umu kako se za određena područja i radne procese može reći da imaju statičku narav i obavljaju se redovito uz određene uhodane i uglavnom repetitivne radnje, ali je za učinkovito i zakonito obavljanje istih nužan aktivan i na znanju utemeljen angažman kako nadležnih službenika tako i donositelja političkih odluka.

Međutim, nužan preduvjet učinkovitom, racionalnom i zakonitom upravljanju imovinom predstavlja prije svega sustavno i organizirano evidentiranje ukupnosti gradske nepokretne imovine. Naime, različita upravna tijela i/ili službenici mogu raspolagati s vrlo kvalitetnim evidencijama pojedinih vrsta imovine unutar svojeg područja rada i nadležnosti, ali uređeni sustav upravljanja imovinom unutar JLS-a je na području čitave Republike Hrvatske još uvijek puno češće na razini izolirane iznimke, a ne pravila. Već je navedeno kako obveza evidentiranje gradske imovine počiva na nizu različitih propisa, a najveći se problem u tom smislu odražava u okolnosti kako navedeni propisi nisu međusobno usklađeni i sveobuhvatni u odnosu na ukupnosti gradske imovine te kao takvi, nažalost, stvaraju visoku razinu pravne nesigurnosti te uzrokuju stvaranju neujednačenosti u operativnom postupanju.

Stoga je izrazito važno naglasiti i osvijestiti okolnost kako obujam i složenost poslovnih procesa u obuhvatu pojma upravljanja imovinom ne samo često, već u pravilu nadilaze postojeće ustrojstvo i djelokrug rada, odnosno prilično čvrsto ukorijenjene opise radnih mjesta službenika u gradskim upravnim tijelima. Kao otegotnu okolnost navedenome valja dodati činjenicu da pravilnici o unutarnjem redu, odnosno sistematizirana radna mjesta u okviru istih, pored toga što su ograničene normativnim okvirom koji uređuje klasifikaciju radnih mjesta službenika i namještenika u upravnim odjelima i službama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, predstavljaju akte uglavnom statične naravi koji se ne prilagođavaju adekvatno novonastalim uvjetima uslijed čestih izmjena normativnog okvira.

Navedene je poteškoće organizacijske naravi moguće nadići i premostiti isključivo putem izrade i donošenja strateški koncipiranih dokumenta u različitim područjima rada i nadležnosti, a tako i u području upravljanja imovinom, koji trebaju predstavljati kvalitetnu normativnu i sadržajnu podlogu za koordinirano, sukcesivno i dosljedno operativno provođenje svih zadanih strateških i posebnih ciljeva. Stoga je nužno naglasiti kako ništa od navedenoga ne može biti ostvareno u slučaju izostanka aktivne participacije i nedvojbene podrške donositelja odluka u koordiniranju i usklađivanju svih složenih radnih zadataka u različitim upravnim i stručnim područjima objedinjenim u pojmu upravljanja imovinom u najširem smislu.

U konačnici, ovu Strategiju je, kao dokument dominantno apstraktne naravi kojim se uređuju srednjoročni ciljevi upravljanja i raspolaganja imovinom, nužno razraditi kroz operativno i konkretno zadane kratkoročne ciljeve koje je potrebno definirati putem godišnjeg plana upravljanja imovinom. Stoga je nadalje izrazito važno naglasiti kako svi postavljeni ciljevi unutar navedenih dokumenata moraju biti životno i operativno provedivi, uvažavajući pritom mogućnost razumnog i odgovornog mobiliziranja i iskorištavanja svih potrebnih administrativnih i financijskih kapaciteta Grada Karlovca nužnih za njihovo ostvarenje.

# POPIS TABLICA I SLIKA

POPIS TABLICA

Tablica 1 SWOT analiza upravljanja imovinom Grada Karlovca--------------------str. 43

Tablica 2 Tablica strateških i posebnih ciljeva-------------------------------------------str. 44

POPIS SLIKA

Slika 1 Prikaz koncepta SWOT analize-----------------------------------------------------str. 41

Slika 2 Područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom----------str. 73

Slika 3 Područja rizika u implementaciji Strategije upravljanja imovinom----------str. 74

# PRILOZI

**Prilog 1**

**Tablica općih strateških i posebnih ciljeva i mjera**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Opći strateški i posebni ciljevi i mjere** | | |
| **Opći strateški cilj** | **Posebni cilj** | **Mjera** |
| 1. Menadžersko upravljanje imovinom | * 1. Povećanje financijskih učinaka od imovine | * + 1. analiza strukture troškova i definiranje uzroka odstupanja od očekivanih (planiranih) rashoda |
| * + 1. izrada godišnjih planova prodaje nekretnina koje za Grad ne predstavljaju nikakav razvojni potencijal |
| * + 1. obilazak terena i detaljno analiziranje potencijalnih javnih površina koje se mogu koristiti za terase |
| * + 1. analiza godišnjih prihoda od zakupa prostora za reklame s izradom prijedloga za povećanje opsega zakupa i povećanje prihoda |
| * + 1. analiza mogućnosti povećanja prihoda po svakom portfelju |
| * + 1. aktivno sudjelovanje u apliciranjima za sredstva iz EU fondova |
| * 1. Organizacija vođenja kapitalnih projekata | * + 1. analiza postojeće imovine i njenog korištenje i usporedba sa novim potrebama koje se pojavljuju |
| * + 1. uspostava koordinacije pripreme, provedbe, praćenja provedbe i izvještavanja o kapitalnom projektu iz jednog centra |
| * + 1. analiza financiranja iz EU fondova |
| * + 1. osigurati zaduženim djelatnicima dodatnu edukaciju o vođenju projekata |
| * 1. Uspostava redovite imovinske koordinacije | * + 1. osnivanje radnog tijela sastavljenog od predstavnika različitih upravnih odjela, osobito između tijela nadležnih za imovinskopravne poslove, poslove proračuna i financija te poslove komunalnog gospodarstva, uz pregled svih ovlasti prema nadležnosti upravnih tijela Grada Karlovca koja obuhvaćaju i podrazumijevaju upravljanje imovinom u najširem smislu |
| * + 1. analiza i utvrđivanje prijedloga prioriteta i dinamike provođenja posebnih ciljeva i mjera iz ove Strategije, uvažavajući osobito razvojne i druge projekte Grada Karlovca predviđene proračunom i/ili drugim općim aktom, odnosno aktom strateške naravi |
| * + 1. izrada prijedloga godišnjeg plana aktivnosti koji će se derivirati iz zaključaka predmetnog radnog tijela osnovanog u smislu prethodne mjere |
| * + 1. sastavljanje prijedloga radnih aktivnosti koje je potrebno provesti po svakoj održanoj imovinskopravnoj koordinaciji, odnosno izrada prijedloga naloga kojim će gradonačelnik dodijeliti konkretne i jasne radne zadatke pročelnicima nadležnih upravnih tijela |
| * 1. Vrednovanje nekretnina | * + 1. intenziviranje procjena jedinica imovine koje nisu evidentirane ni procijenjene |
| * + 1. analiza i po potrebi revidiranje vrijednosti ranije procijenjenih jedinica imovine |
| * + 1. evidentiranje procijenjenih vrijednosti jedinica imovine u poslovnim knjigama (Evidenciji dugotrajne imovine) i u aplikaciji Registar nekretnina |
| * + 1. planiranje dinamike izrade procjena kako bi se u razdoblju važenja Strategije u cijelosti dovršile i uskladile procjene vrijednosti jedinica imovine |
| 1. Unapređenje organizacije i nadležnosti upravnih tijela | * 1. Uspostava jedinstvenog mjesta evidentiranja imovine | * + 1. edukacija predstavnika nadležnih upravnih tijela s ciljem informiranja o značenju pojmova i opisa poslovnih procesa koji podrazumijevaju njihovo djelovanje |
| * + 1. omogućavanje izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa |
| * + 1. razlikovanje poslovnih aktivnosti u smislu upravljanja imovinom koje imaju trajnu i/ili periodičnu narav te shodno utvrđivanje mehanizama i ovlasti u vezi evidentiranja imovine i poslovnih događaja uz istu |
| * 1. Digitalizacija dokumentacije o nekretninama | * + 1. analiza raspoloživosti zapisa i njihovog smještaja po arhivama |
| * + 1. implementacija programskog rješenja za obuhvat arhivske građe |
| * + 1. edukacija zaposlenika za digitalni obuhvat arhivske građe |
| * + 1. definiranje i provedba modela pristupa digitalnim arhivama |
| * + 1. povezivanje aplikacije „Registar nekretnina“ s digitalnim arhivama |
| * + 1. organizacija pristupa do nedigitaliziranih arhiva |
| * 1. Usklađivanje i povezivanje baza podataka o imovini | * + 1. analiza zajedničkih i specifičnih, razlikovnih atributa u bazama različite namjene |
| * + 1. standardizacija pojmova u svim aplikativnim rješenjima |
| * + 1. radna koordinacija upravnih tijela nadležnih za poslove evidentiranja gradske imovine, za poslove evidentiranja komunalne infrastrukture i za poslove financija i proračuna, s ciljem uspostave i primjene jedinstvenog identifikacijskog sustava za svu gradsku imovinu |
| * + 1. izrada i implementacija programskog rješenja integracije jedinstvenog identifikacijskog sustava za svu gradsku imovinu |
| * + 1. izrada izvještajnog sustava s komplementarnim i dopunjujućim podacima iz raznih baza podataka, preko jedinstvenog identifikacijskog sustava |
| * 1. Restrukturiranje pojavnih oblika imovine | * + 1. izrada sheme nove strukture pojavnih oblika sve imovine i sheme pretvorbe postojeće strukture u novu strukturu. Pri tome je potrebno uvažiti princip promjene strukture prema portfeljima u cijelosti te uključiti organizaciju pojavnih oblika komunalne infrastrukture propisane Zakonom o komunalnom gospodarstvu. |
| * + 1. primjena nove strukture portfelja u aplikaciji Registar nekretnina i migracija jedinica imovine u odgovarajuće portfelje |
| * + 1. dorada dodatnih opisnih i financijskih podataka pojavnih oblika nove strukture |
| * + 1. definiranje pristupa aplikaciji, funkcionalnostima i podacima prema novoj organizaciji upravljanja |
| * 1. Unapređenje sustava unutarnjih kontrola | * + 1. definiranje dokumenata na temelju kojih se imovina knjigovodstveno evidentira u analitičkoj evidenciji i u bilanci Grada |
| * + 1. definirati koji elementi utječu na vrijednost imovine ako ne postoje dokumenti na osnovu kojih se može odrediti vrijednost jedinice imovine |
| * + 1. stupanjem na snagu novih propisa ili značajnijim promjenama kod postojećih, uslijed čega se pojavljuju novi poslovni procesi, provesti analizu i izraditi procedure upravljačkih procesa, s ciljem ekonomičnog, učinkovitog i djelotvornog upravljanja i kontrole poslovanja |
| 1. Uređivanje normativnog okvira i vlasničkopravnih odnosa | * 1. Uređivanje vlasništva nefinancijske imovine | * + 1. analiza stanja i definiranje prioritetna tri portfelja imovine za cjelovito uređivanje imovinskopravnih odnosa |
| * + 1. definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj imovine i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području |
| * + 1. uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s nadležnim upravnim tijelima prema pojedinim stručnim upravnim područjima |
| * + 1. predstavljanje, usvajanje i provedba mjera utvrđenih u ovoj Strategiji u odnosu na uređivanje imovinskopravnih poslova |
| * 1. Efikasnije rješavanje imovinskopravnih predmeta | * + 1. grupiranje predmeta prema vrsti postupka, (u)pravnom području i portfelju imovine |
| * + 1. pregovori i/ili medijacija prema grupama predmeta sporova ili prema vjerovniku s ciljem učinkovitog rješavanja većeg broja postojećih i potencijalnih sporova |
| * + 1. dodjela predmeta vanjskim suradnicima kroz utvrđenu proceduru |
| * + 1. uspostava aplikativne baze podataka vođenja sudskih postupaka |
| * 1. Unapređenje normativnog okvira | * + 1. prepoznavanje i navođenje radnih aktivnosti i nadležnosti koje određeno tijelo ne može samostalno izvršiti u skladu s postojećom organizacijskom strukturom Grada |
| * + 1. uspostava izravnog uvida u baze podataka i/ili dodjela ovlasti uvida u sva informatička rješenja i/ili baze koje sadrže podatke od značaja za evidentiranje imovine i poslovnih događaja u vezi raspolaganja imovinom od strane svih relevantnih dionika procesa |
| * + 1. uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije putem redovitih koordinacija nadležnih upravnih tijela prema pojedinim stručnim upravnim područjima, osobito između tijela nadležnih za imovinskopravne poslove te poslove komunalnog gospodarstva |
| * + 1. primjena nomotehničkih pravila koje je donio Sabor Republike Hrvatske, osobito u smislu pristupa izmjenama i dopunama općih akata (načelo javnosti i predvidivosti) |
| * + 1. usvajanje, uspostava i primjena istovjetne terminologije utvrđene u ovoj Strategiji u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom u skladu s općim propisima kojima se uređuje područje lokalne i područne (regionalne) samouprave |
| * + 1. utvrđivanje operativne nadležnosti za postupanje s ciljem evidentiranja imovine u svim aktima kojima se uređuje upravljanje i raspolaganje imovinom (upravno tijelo), odnosno u svim aktima kojima se uređuje unutarnje ustrojstvo i djelokrug gradskih ureda i nižih ustrojstvenih jedinica u okviru istih (pravilnici o unutarnjem redu) |
| * + 1. obvezu ispunjavanja evidencija inkorporirati u uredsko poslovanje (dokaz o izvršenom evidentiranju poslovnog događaja evidentirati kao službenu zabilješku prije stavljanja predmeta a/a) |
| * + 1. dodjela predmeta vanjskim suradnicima kroz utvrđenu proceduru (ocjena stupnja spremnosti dokumentacije, procjenu troška vanjskog zastupanja i davanja jasnih uputa s ciljem sprečavanja poduzimanja naplatnih radnji koje nisu nužne za ishod postupka, uz utvrđivanje dinamike obveza izvješćivanja o statusu svakog predmeta…) |
| * + 1. definiranje oglednih poslovnih procesa za određeni portfelj imovine i grupiranje radnji po vrsti postupka i (u)pravnom području (primjer komunalne infrastrukture, obzirom na značaj u smislu brojnosti i rashoda u odnosu na istu imovinu) |
| 1. Unapređenje sustava vođenja baza podataka o komunalnoj infrastrukturi | * 1. Evidentiranje komunalne infrastrukture | * + 1. analiza i utvrđivanje jedinica i kompleksa imovine koja u naravi čini komunalnu infrastrukturu |
| * + 1. popis komunalne infrastrukture kojom upravlja Grad Karlovac u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu |
| * + 1. popis komunalne infrastrukture kojom upravljaju pravni subjekti kojima je Grad Karlovac osnivač, uz naznaku vrste komunalne infrastrukture kojom pojedini subjekt upravlja |
| * + 1. donošenje strateških odluka o izdvajanju komunalne infrastrukture koja predstavlja prioritete za ulaganje u istu |
| * + 1. unos svih vrsta komunalne infrastrukture u Registar nekretnina |
| * + 1. unos svih vrsta komunalne infrastrukture u analitičku evidenciju imovine |
| * + 1. unos svih vrsta komunalne infrastrukture u GIS |
| * 1. Upis komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu | * + 1. donošenje strateških odluka o upisu komunalne infrastrukture u vlasništvo Grada Karlovca, odnosno u vlasništvo osobe koja obavlja komunalnu djelatnost u skladu s odredbama Zakona o komunalnom gospodarstvu |
| * + 1. donošenje strateških odluka o komunalnoj infrastrukturi koja predstavlja prioritete za upis u zemljišnu knjigu |
| * + 1. provedba oglednog postupka evidentiranja jedne jedinice imovine u okviru komunalne infrastrukture u skladu s odredbama članka. 132. Zakona o komunalnom gospodarstvu |

**Prilog 2**

**Tablica strateških ciljeva i mjera po portfeljima imovine**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Strateški ciljevi i mjere po portfeljima imovine** | | | |
| Portfelj | Podportfelj | Strateška mjera | Očekivani rezultat - cilj |
| Stanovi | Stanovi u vlasništvu i na upravljanju Grada | 1. Plan održavanja stanova da bi im se sačuvala vrijednost | Zadovoljavanje stambenih potreba građana stanovima koji su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja.  Za stanove za koje su u tijeku postupci povrata minimalizirati troškove održavanja na samo nužne troškove - koji su potrebni radi održavanja stanova u funkcionalnom stanju ili kojima se sprečava neposredna opasnost za ljude i imovinu odnosno ograničiti troškove održavanja na visinu naplaćenih najamnina |
| 1. Stjecanje vlasništva stanova (kupnja stanova ili podnošenje zahtjeva za darovanje stanova ili davanje na uporabu stanova u vlasništvu Republike Hrvatske). | Stambeno zbrinjavanje osoba sa Liste za mlade (demografska obnova) i osoba sa Opće liste – trenutno potrebno 108 stanova. |
| 1. Izgradnja novih stambenih objekata na području Zvijezde. | Revitalizacija Zvijezde, demografska obnova, stvaranje uvjeta za useljavanje novog stanovništva u gradsku jezgru, osobito mladih (u skladu sa Planom upravljanja Zvijezdom), stambeno zbrinjavanje osoba sa Lista reda prvenstva; iskoristiti vanjske izvore financiranja za uređenje i energetsku obnovu zgrada u skladu s posebnim konzervatorskim uvjetima. |
| 1. Izgradnja novih stanova po programu društveno poticane stanogradnje | Demografska obnova, stambeno zbrinjavanje građana – mogućnost prodaje po povoljnijim cijenama od tržišnih ili davanja u najam izgrađenih stanova. |
| 1. Riješiti imovinskopravne odnose vezano za sve stanove | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje, veći prihodi, manji troškovi održavanja  (pokrenuti zk. ispravne postupke ili parnične postupke; požuriti rješavanje zahtjeva za povrat stanova prijašnjim vlasnicima ili zahtijevati od Općinskog državnog odvjetništva u Karlovcu pokretanje postupka za stjecanje vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine; predaja stanova Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine za koje je utvrđeno da su vlasništvo Republike Hrvatske temeljem članka 56. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne Novine 52/18), za stanove koji su u suvlasništvu (npr. ošasna imovina) provesti razvrgnuće kako bi se istima moglo raspolagati; pokrenuti ostavinske postupke za stanove za koja postoje saznanja da ostavitelji nemaju nasljednike). |
| 1. Revizija statusa svih korisnika | Reguliranje statusa svih korisnika stanova koji su u vlasništvu Grada ili su još u tijeku postupci povrata, iseljenje bespravnih korisnika i korisnika koji više ne ispunjavaju uvjete za najam stanova (zbog imovine u vlasništvu ili dr.) radi omogućavanja stambenog zbrinjavanja ostalih građana koji su ostvarili pravo na najam gradskog stana i koji ispunjavaju socijalni kriterij; veći prihodi od najamnine. Budući da se 2 stana koriste u poslovne namjene (udruge), otkazati takve ugovore i raspisati javne natječaje za dodjelu poslovnih prostora na korištenje udrugama. |
| 1. Prodaja neuvjetnih stanova ili stanova kojima je održavanje nesvrsishodno ili prodaja zaštićenim najmoprimcima | Učinkovitije upravljanje, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja (npr. prazni podrumski stanovi, tavanski stanovi) |
| 1. Unapređenje organizacije rada i ažurno vođenje svih evidencija | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. pravodobno izvještavanje o promjenama korisnika; upravni postupcima koji su u tijeku, sudskim sporovima ili poduzetim ulaganjima u stanove radi evidentiranja povećanja vrijednosti imovine). |
| 1. Provoditi revalorizaciju ako je knjigovodstvena vrijednost niža od 50% procijenjene tržišne vrijednosti | Ažurna evidencija, učinkovitije upravljanje i raspolaganje |
| Stanovi u vlasništvu Republike Hrvatske | 1. Plan održavanja stanova da bi im se sačuvala vrijednost bez dodatnih ulaganja | Zadovoljavanje stambenih potreba građana stanovima koji su u funkcionalnom stanju i u koja nisu potrebna ulaganja. |
| 1. Revizija statusa najmoprimaca i prijenos prava najmoprimaca na članove kućanstva podvrgnuti jačoj kontroli | Reguliranje statusa najmoprimaca, veći prihodi od najamnine. |
| 1. Unapređenje organizacije rada | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. ulaganja u stanove; promjene korisnika) |
| Poslovni prostori | Poslovni prostori za potrebe Grada | 1. Plan investicijskog održavanja objekata | Uređeni poslovni prostori, smanjeni troškovi održavanja i režijski troškovi |
| 1. Riješiti imovinskopravne odnose | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje |
| 1. Pronaći mogućnost za djelovanje svih tijela mjesne samouprave u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada (prenamjenom, kupnjom - nakon analize kupoprodajne cijene i iznosa zakupnine) | Smanjivanje troškova korištenja prostora |
| Poslovni prostori za zakup u vlasništvu Grada | 1. Analiza korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji B, C. | Minimaliziranje troškova, povećanje prihoda ograničavanjem subvencioniranja korisnika poslovnih prostora, optimiziranje broja korisnika prostora po funkciji B (prije isteka ugovora o zakupu, ali i ugovora o davanju na korištenje udrugama utvrditi kriterij ekonomske opravdanosti za pojedini prostor (članak 6. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora), odnosno ne produžavati ugovore već ih dati u zakup za drugu namjenu, uz veću zakupninu). |
| 1. Plan investicijskog održavanja objekata i ulaganja u poslovne prostore | Uređeni poslovni prostori, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja i pričuve.  Ulaganja vršiti u poslovne prostore na atraktivnim lokacijama uz mogućnost davanja u komercijalni zakup. Troškovi održavanja i ulaganja ne bi smjeli biti viši od prihoda od zakupnina. |
| 1. Riješiti imovinskopravne odnose | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje, veći prihodi, manji troškovi održavanja. |
| 1. Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s tvrtkom Inkasator i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova, uvesti redovito izvještavanje tvrtke Inkasator o stanju poslovnih prostora). |
| 1. Prodaja poslovnih prostora (popis poslovnih prostora) u kojima su veliki troškovi održavanja ili ne ispunjavaju kriterij ekonomske isplativosti ili nema interesa za zakup (koji se ne mogu staviti u funkciju). | Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja. |
| 1. Analiza svih djelatnosti koje su predviđene prema Odluci o zakupu poslovnih prostora s aspekta deficitarnosti i sukladno tome izmjena iznosa zakupnine. Definiranje zona za obavljanje pojedinih djelatnosti, te u atraktivnim zonama ponuditi alternativni prostor. | Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova, stvoriti prepoznatljivost |
| 1. Usklađivanje općih akata | Učinkovitije i transparentnije upravljanje, veći financijski učinak, manji troškovi  (da zakupnine i naknade za korištenje ne mogu biti manje od iznosa pričuve ili iste povećati da se mogu pokriti troškovi pričuve; uvesti kriterij ekonomske opravdanosti kod produženja ugovora za prostore koji su dani na korištenje udrugama, revidirati kriterije za dodjelu prostora udrugama – ne više od jednog prostora; povećanje bodova kod natječaja udrugama koje se prijavljuju kao partnerske sa ciljem poticanja da više udruga koristi isti prostor, kao razlog za otkaz ugovora navesti i potrebe Grada i sl.; uvesti odredbe o ulaganjima korisnika u prostor, povećati iznose početne zakupnine za pojedine djelatnosti koje su izrazito profitabilne i na atraktivnim lokacijama; poticanje tradicijskih obrta i ostalih deficitarnih djelatnosti; razmotriti plaćanje pričuve za prostore koji su dani pravnim osobama kojih su osnivači Republika Hrvatska ili Karlovačka županija bez naknade) |
| 1. Pravodobna objava općih akata i ostalih grafičkih prikaza i obrazaca (npr. zone za utvrđivanje zakupnina, slobodnih poslovnih prostora i dr.) na lako pretraživ način, u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama; objava popisa svih poslovnih prostora na webu Grada (s kartom, slikom zgrade, kvadraturom); posebno izdvojiti prazne poslovne prostore, iskoristiti web kao moderni kanal za obavijesti, s naglaskom na ažurnost podataka | Transparentnost i dostupnost podataka zainteresiranim građanima, poticanje poslovnih aktivnosti |
| Poslovni prostori za zakup na upravljanju | 1. Analiza korisnika poslovnih prostora prema klasifikaciji B, C | Minimaliziranje troškova, povećanje prihoda ograničavanjem subvencioniranja korisnika poslovnih prostora, optimiziranje broja korisnika prostora po funkciji B (prije isteka ugovora o zakupu, ali i ugovora o davanju na korištenje udrugama utvrditi kriterij ekonomske opravdanosti za pojedini prostor (članak 6. stavak. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora), odnosno ne produžavati ugovore već ih dati u zakup za drugu namjenu, uz veću zakupninu). Cilj je da barem 75 % poslovnih prostora bude u komercijalnom zakupu. |
| 1. Plan investicijskog održavanja objekata | Minimalizirati troškove održavanja na samo nužne troškove - koji su potrebni radi održavanja prostora u funkcionalnom stanju ili kojima se sprečava neposredna opasnost za ljude i imovinu.  Ulaganja vršiti u poslovne prostore na atraktivnim lokacijama uz mogućnost davanja u komercijalni zakup. Troškovi održavanja i ulaganja ne bi smjeli biti viši od prihoda od zakupnina. |
| 1. Riješiti imovinskopravne odnose svih poslovnih prostora | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje.  Požuriti rješavanje zahtjeva za povrat poslovnih prostora prijašnjim vlasnicima ili zahtijevati od Općinskog državnog odvjetništva u Karlovcu pokretanje postupka za stjecanje vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine pogotovo nerentabilnih objekata |
| 1. Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s tvrtkom Inkasator i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova, uvesti redovito izvještavanje tvrtke Inkasator o stanju poslovnih prostora) |
| Ostali poslovni prostori | 1. Plan investicijskog održavanja objekata | Uređeni poslovni prostori, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja i pričuve |
| 1. Riješiti imovinskopravne odnose | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje |
| 1. Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s tvrtkom Inkasator i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova) |
| 1. Stavljanje u funkciju praznih prostora (zakup ili prodaja poslovnih prostora u kojima su veliki troškovi održavanja ili zakupnina ne ispunjava kriterij ekonomske isplativosti) | Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja |
| 1. Zaključivanje ugovora o zakupu garaža ili njihova prodaja | Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja |
| Sportski objekti |  | 1. Riješiti imovinskopravne odnose vezano za sve sportske objekte i regulirati odnose sa upraviteljima | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje, jasno utvrđena prava i obveze upravitelja i Grada kao vlasnika |
| 1. Plan investicijskog održavanja objekata | Uređeni sportski objekti, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja |
| 1. Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave i upravitelja vezano za upravljanje sportskim objektima | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s upraviteljima i između upravnih tijela radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. prikaz svih prihoda i troškova, pravodobna dostava prijedloga dodatnih ulaganja radi planiranja proračuna, kontrola financijskih izvješća i dr.) |
| 1. Analiza i vrednovanje učinaka obavljenih aktivnosti u vezi s upravljanjem i korištenjem | Efikasnije i transparentnije upravljanje javnim sportskim građevinama (nadzor nad provođenjem ugovora, namjenskim korištenjem sportskih građevina, njihovim održavanjem, korištenjem svih sportskih i drugih prostora u sportskim građevinama) |
| 1. Izgradnja novih sportskih građevina | Zadovoljavanje svih javnih potreba u sportu u skladu sa Strategijom razvoja sporta |
| Domovi |  | 1. Analiza korištenja domova prema klasifikaciji A, B, C | Minimalizirati troškove, povećati prihode davanjem u zakup ili na korištenje udrugama domova ili dijelova domova koji nisu potrebni za svrhu A (ispitati mogućnosti prenamjene prostora, identificirati prostore koji mogu biti komercijalni) |
| 1. Plan investicijskog održavanja objekata | Uređeni domovi, povećanje prihoda, smanjeni troškovi održavanja, poboljšati energetsku učinkovitost (ispitati mogućnosti financiranja iz drugih izvora) |
| 1. Riješiti imovinskopravne odnose na svim domovima i regulirati odnose sa korisnicima | Učinkovitije upravljanje i raspolaganje |
| 1. Unapređenje organizacije rada unutar Gradske uprave vezano za upravljanje imovinom | Uspostava učinkovitih mehanizama komunikacije s korisnicima i različitim upravnim tijelima radi unosa podataka u registar imovine i efikasnijeg upravljanja (npr. promjene korisnika; sudski sporovi, prikaz svih prihoda i troškova) |
| 1. Prodaja domova koji nisu potrebni za mjesnu samoupravu ili za koje ne postoji interes za davanje u zakup ili na korištenje ili u kojima su veliki troškovi održavanja | Učinkovitije upravljanje, veći financijski učinak, smanjivanje troškova održavanja i dodatnih ulaganja |
| Zemljišta |  | 1. Identifikacija, rješavanje imovinskopravnih odnosa i evidentiranje svih jedinica imovine koje predstavljaju građevinsko neizgrađeno zemljište | Definiranje lokacija, površine i točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta |
| 1. Donošenje urbanističkih planova uređenja za određene lokacije na kojima Grad raspolaže s većom površinom zemljišta pogodnom za prodaju | Stvaranje uvjeta za prodaju zemljišta u svrhu ostvarenja prihoda te poticanja gospodarskih aktivnosti |
| 1. Analiza potreba kupnje zemljišta za realizaciju većih projekata od interesa za Grad prema važećim prostornim planovima i planovima u izradi | Mogućnost planiranja financijskih sredstava za kupnju zemljišta u svrhu realizacije gradskih projekata |
| 1. Provesti analizu mogućnosti davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta koje nije za prodaju, do privođenja namjeni za projekte od interesa za Grad Karlovac | Ostvarivanje dodatnih prihoda i smanjivanje troškova održavanja takvog zemljišta (troškovi košnje i slično) |
| 1. Provjera podnesenih zahtjeva temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine | Definiranje točnog broja jedinica imovine neizgrađenog građevinskog zemljišta potvrđenog vlasništva Grada Karlovca |
| Komunalna infrastruktura | Javne prometne površine | 1. Završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa | Ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina te mogućnost prijave na EU fondove |
| 1. Izgradnja i obnova nerazvrstanih cesta i gradskih ulica | Zadovoljavanje javne potrebe; povećanje sigurnosti u prometu, povećanje broja parkirnih mjesta, obnova komunalne infrastrukture |
| Javne površine | 1. Završetak inventure i rješavanje imovinskopravnih odnosa | Ažurni i cjeloviti podaci u registru nekretnina te mogućnost prijave na EU fondove |
| 1. Dugoročni plan upravljanja s javnim površinama | Sustavno ulaganje u dodatna javna dobra u općoj upotrebi |
| 1. Plan korištenja javnih površina | Povećavanje prihoda Grada od poreza na korištenje javnih površina; imati točno definirane lokacije sa komunalnom infrastrukturom za postavljanje pokretnih naprava; bolja kontrola naplate |
| 1. Revitalizacija starih gradskih parkova i malih parkovnih površina i uređenje novih | Zadovoljavanje javne potrebe i povećanje kvalitete života stanovnika Grada |
| 1. Uvođenje operativnih izvještaja | Potpuna slika o stvarnim prihodima i troškovima od javnih površina |
| Groblja | 1. Proširenje groblja | Stavljanje nekretnina u optimalnu funkciju i aktivno korištenje. |
| Javna rasvjeta | 1. Uvesti projekt učinkovitijeg utroška električne energije | Postizanje zadovoljavajuće funkcionalnosti javne rasvjete uz smanjenje operativnih troškova |
| Javne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila | 1. Daljnje povećanje kilometara biciklističkih staza, umrežavanje postojećih biciklističkih staza. | Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje |
| Oborinska odvodnja | 1. Sustavna gradnja oborinske odvodnje, rješavanje imovinskopravnih poslova na trasama kanala i umrežavanje kanala. | Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje |
| Javna rasvjeta | 1. Strateško vođenje najma građevina, uređaja i predmeta javne namjene | Stavljanje nekretnine u optimalnu funkciju i aktivno korištenje |

1. Izvješće o obavljenoj reviziji Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Karlovačke županije, siječanj 2016. [↑](#footnote-ref-1)
2. Narodne novine 111/18 [↑](#footnote-ref-2)
3. Uredba o sastavljanju i predaji Izjave o fiskalnoj odgovornosti i izvještaja o primjeni fiskalnih pravila (Narodne novine 95/19) [↑](#footnote-ref-3)
4. Narodne novine 82/08 i 69/17 [↑](#footnote-ref-4)
5. Narodne novine 52/18 [↑](#footnote-ref-5)
6. Narodne novine 112/18 [↑](#footnote-ref-6)
7. Članak 2. stavak 2. Zakona o Središnjem registru državne imovine [↑](#footnote-ref-7)
8. Članak 14. Zakona o upravljanju državnom imovinom [↑](#footnote-ref-8)
9. Članak 15. Zakona o upravljanju državnom imovinom [↑](#footnote-ref-9)
10. Članak 16. Zakona o upravljanju državnom imovinom [↑](#footnote-ref-10)
11. Članak 17. stavak 2. Zakona o upravljanju državnom imovinom [↑](#footnote-ref-11)
12. Narodne novine 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 i 144/20 [↑](#footnote-ref-12)
13. Narodne novine 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19 [↑](#footnote-ref-13)
14. Narodne novine 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18 i 126/19 [↑](#footnote-ref-14)
15. Narodne novine 68/18, 110/18 i 32/20 [↑](#footnote-ref-15)
16. Narodne novine 112/18 [↑](#footnote-ref-16)
17. Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 [↑](#footnote-ref-17)
18. Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19 [↑](#footnote-ref-18)
19. Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 [↑](#footnote-ref-19)
20. Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18 [↑](#footnote-ref-20)
21. Narodne novine 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20 [↑](#footnote-ref-21)
22. Glasnik Grada Karlovca 13/17, 17/17, 10/18, 18/18 i 4/19 [↑](#footnote-ref-22)
23. Narodne novine 86/06, 125/06 - ispravak, 16/07 - ispravak, 95/08 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 46/10 - ispravak, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13 i 110/15 [↑](#footnote-ref-23)
24. Narodne novine 132/17 [↑](#footnote-ref-24)
25. Narodne novine 86/08, 57/11, 51A/13, 148/13, 76/14, 147/14, 18/15 i 106/18 [↑](#footnote-ref-25)
26. Narodne novine 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst i 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19, 144/20 [↑](#footnote-ref-26)
27. Projekcija vrijednosti obuhvaća procijenjene i neprocijenjene jedinice imovine na način da se prosječna vrijednost procijenjenih pravilno raspoređuje na neprocijenjene gledajući pri tome svaki portfelj posebno. [↑](#footnote-ref-27)
28. Glasnik Grada Karlovca 11/19 [↑](#footnote-ref-28)
29. Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19 [↑](#footnote-ref-29)
30. Glasnik Grada Karlovca 11/20 [↑](#footnote-ref-30)
31. Glasnik Grada Karlovca 10/19 [↑](#footnote-ref-31)
32. Glasnik Grada Karlovca 15/16, 1/19 [↑](#footnote-ref-32)
33. Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 [↑](#footnote-ref-33)
34. Glasnik Grada Karlovca 10/19 [↑](#footnote-ref-34)
35. Glasnik Grada Karlovca 10/19 [↑](#footnote-ref-35)
36. Glasnik Grada Karlovca 1/19 [↑](#footnote-ref-36)
37. Glasnik Grada Karlovca 11/20 [↑](#footnote-ref-37)
38. Glasnik Grada Karlovca 5/20 [↑](#footnote-ref-38)
39. https://registar.kulturnadobra.hr/ [↑](#footnote-ref-39)
40. Narodne novine 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19 [↑](#footnote-ref-40)
41. Glasnik Grada Karlovca 2/14 [↑](#footnote-ref-41)
42. Glasnik Grada Karlovca 6/19 [↑](#footnote-ref-42)
43. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (pročišćeni tekst zakona Narodne Novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19) [↑](#footnote-ref-43)
44. Narodne novine 112/18 [↑](#footnote-ref-44)
45. https://mfin.gov.hr/istaknute-teme/drzavna-riznica/racunovodstvo/upute-nalozi-i-ostalo/179 [↑](#footnote-ref-45)
46. Narodne novine 78/15 [↑](#footnote-ref-46)
47. Narodne novine br. 75/15, 102/19 [↑](#footnote-ref-47)
48. Obuhvat definicije upravljanja imovinom u smislu članka 9. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne Novine 52/18) odnosi se isključivo na taksativno navedene oblike državne imovine navedene u članku 3. istog Zakona [↑](#footnote-ref-48)