



**STRATEGIJA  
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA  
NEKRETNINAMA  
U VLASNIŠTVU GRADA ILOKA  
ZA RAZDOBLJE OD 2017. - 2022.**

Ilok, travanj 2017. godine

## **SADRŽAJ:**

1. UVOD.....
2. VAŽEĆI PROPISI I AKTI GRADA ILOKA U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA .....
- 2.1. ZAKONI I DRUGI PROPISI
- 2.2. AKTI GRADA ILOKA
3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA .....
4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. - 2022. GODINE.....
- 4.1. ZEMLJIŠTA .....
- 4.2. POSLOVNI PROSTORI .....
- 4.3. STANOVI/KUĆE.....

## 1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Iloka donosi se za potrebe Grada Iloka. Strategija određuje ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada u razdoblju od 2017. godine do 2022. godine. Strategijom upravljanja i raspolaganja se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama.

Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 76/13.) i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom, kao i na Strategiju razvoja Grada Iloka za razdoblje 2016. - 2020. godine (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 7/16).

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

U upravljanju nekretninama Grad Ilok postupi kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojem se nekretnine nalaze i određenom tržišnom vrijednosti, kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada te sagledavanje troškova i prihoda od nekretnina, radi učinkovitog korištenja.

Nekretninama u vlasništvu Grada Iloka mora se odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno održavati u funkciji ostvarivanja najboljih učinaka za buduće generacije. Grad Ilok raspolaže i upravlja nekretninama u svojem vlasništvu prema načelima javnosti, predvidljivosti, učinkovitosti i odgovornosti.

Načelo javnosti raspolaganja nekretninama osigurava se propisivanjem pravila i kriterija raspolaganja u svim aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela nadležnog za upravljanje/raspolaganje nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka, vođenjem registra nekretnina u vlasništvu Grada kao i baze podataka kupoprodajnih cijena za područje grada Iloka.

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

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

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

## **2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

### **2.1. ZAKONI I DRUGI PROPISI**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94., 58/95., 103/95., 11/96., 76/96., 111/96., 11/97., 103/97., 119/97., 68/98., 163/98., 22/99., 96/99., 120/00., 94/01. i 78/02.)
- Zakon o obveznim odnosima (NN, br. 35/05., 41/08., 125/11. i 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13., 152/14. i 98/15.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 124/10. i 56/13.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11 i 64/15.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, broj 78/15.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/14)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 i 137/15)

### **2.2. AKTI GRADA ILOKA**

- Statut Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 11/13)
- Odluka o načinu, uvjetima i postupku raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 03/16)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 10/16)
- Odluka o postupku davanja u najam stanova i/ili kuća u vlasništvu Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 1/17)
- Odluka o korištenju javnih površina (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 1/17)
- Djelomična odluka Vlade Republike Hrvatske KLASA: 940-01/97-01/09, URBROJ: 515-98-7 od 13. svibnja 1998. god. o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava te prava i obveza bivše općine Vukovar
- Strategija razvoja grada Iloka 2016.-2020. (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 7/16)

### **3. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA**

Grad u svom vlasništvu ima slijedeći portfelj imovine:

- zemljišta (poljoprivredno, građevinsko)
- poslovne prostore (za potrebe Grada i za iznajmljivanje),
- stanove/kuće,
- javne površine i prostore (ulice, trgove, zelene površine, prometnice, biciklističke staze, javne površine za iznajmljivanje, DTK, skloništa, dječja igrališta i parkirališta),
- sportske objekte,
- ustanove,
- trgovačka društva,
- kulturne objekte i kulturna dobra,
- komunalnu infrastrukturu (javnu rasvjetu, mješoviti sustav odvodnje, groblja i mrtvačnice, te suvlasništvo plinske mreže)

Upravljanje nekretninama obuhvaća sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava,
- utvrđivanje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis i procjenu te upis u javne registre i očevidnike,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina te kapitalna ulaganja, financijsko praćenje prihoda i rashoda od nekretnina
- obavljanje drugih poslova u vezi upravljanja nekretninama.

#### **Uspostava baze podataka o nekretninama**

Baza podataka o nekretninama oslanja se na točne i detaljne podatke preuzete iz katastra nekretnina i zemljišnih knjiga. Neki od tih podataka su stalni i rijetko se mijenjaju (oznaka katastarske čestice, površina, adresa, opis, prostornoplanska namjena) dok su ostali podaci (financijski rezultati, prihodi, izdaci, korisnici, trenutna namjena) podložni češćim promjenama.

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom. Detaljna baza podataka omogućava nadzor i analizu nekretnina i portfelja te osigurava transparentnost u radu.

#### **Stanje dokumentacije, vlasnički upisi i praćenje nekretnina**

Upravljanje imovinom zahtijeva točne podatke o imovini. Grad Ilok uspostavlja cjelovitu i sistematiziranu evidenciju nekretnina u svom vlasništvu, te kontinuirano provodi promjene u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima.

#### **Zemljište**

U portfelju nekretnina u vlasništvu, Grad Ilok ima zemljište koje ne predstavlja potencijal za investicije i ostvarivanje ekonomskog rasta zbog većinom malih površina i neatraktivnog položaja.

## **Poslovni prostori**

Grad Ilok u vlasništvu ima poslovne prostore koji prostori se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Iloka daju u zakup.

Poslovni prostori se po posebnim uvjetima mogu davati na korištenje i osobama koje obavljaju djelatnosti od posebnog interesa za Grad.

## **Stanovi/kuće**

U vlasničkom portfelju Grada Iloka nalaze se i stanovi/kuće koje koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen sukladno socijalnim kriterijima po slobodno ugovorenoj najamnini.

Stanovi se po posebnim uvjetima mogu davati na korištenje i osobama koje obavljaju djelatnosti od posebnog interesa za Grad.

## **Nekretnine u kojima se nalaze centralni vrtić i druge ustanove u vlasništvu Grada Iloka**

Nekretnine, koje koriste ustanove u vlasništvu Grada Iloka, su u zemljišnoknjižnom vlasništvu Grada Iloka.

Ustanove koriste nekretnine Grada Iloka u svrhu obavljanja djelatnosti za koje su ustanove registrirane.

## **4. VIZIJE I SMJERNICE ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA U RAZDOBLJU OD 2017. - 2022. GODINE**

Zadaća učinkovitog upravljanja nekretninama Grada Iloka je ostvariti slijedeće koristi:

- raspolagati preciznim popisom nekretnina
- sve nekretnine voditi u jedinstvenoj bazi podataka
- omogućiti fleksibilniju organizaciju upravljanja imovinom
- pružanje kvalitetnijih informacija o različitim vrijednostima imovine
- upravljanje imovinom u skladu sa zakonskim propisima po zadanim procedurama
- pružanje podrške lokalnom ekonomskom razvoju
- povećanje proračunskih prihoda
- veće zadovoljstvo građana
- promjena načina razmišljanja o javnoj imovini

Vizija Grada je stvaranje što kvalitetnijeg sustava upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada po najvišim europskim standardima, uz optimalne troškove.

Cilj predstavlja određivanje smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, konkretno njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina.

Poduzet će se i sve što je potrebno za provedbu etažiranja nekretnina u suvlasništvu i upis u zemljišne knjige etažiranih dijelova.

Vezano uz postupke legalizacije nekretnina, poduzeti će se sve mjere u očuvanju imovine Grada Iloka na kojoj su izgrađene i legalizirane građevine, uz isplatu naknade za zemljište.

Radi osiguranja obavljanja funkcija JLS, jedan od najvažnijih ciljeva predstavlja oformiti katalog nekretnina za prodaju, što podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja,

kako prostornoplansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada. Jedan od ciljeva predstavlja i održavanje informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju koja bi se čuvala trajno.

Smjernice za učinkovito upravljanje/raspolaganje nekretninama:

- neprestani rad na detektiranju jedinica imovine u vlasništvu Grada Iloka,
- uspostava cjelovite i sistematizirane evidencije nekretnina u vlasništvu Grada Iloka,
- uočavanje razlika i usklađenje podataka katastra i zemljišnih knjiga s ciljem učinkovitijeg i transparentnog upravljanja i raspolaganja,
- povezivanje evidentiranih nekretnina sa saznanjima o obuhvatu, statusu i njihovoj namjeni u odnosu na važeće dokumente prostornog uređenja,
- vođenje računa o interesima Grada Iloka kao vlasnika nekretnina prilikom izrade prostorne dokumentacije,
- uspostava jedinstvenog sustava i kriterija u procjeni vrijednosti nekretnina,
- temeljenje odluka o raspolaganju na najvećem mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju,
- upotpunjavanje postojećeg registra imovine, objavljenog i javno dostupnog,
- za sve nekretnine na kojima postoji upisano suvlasništvo, ukoliko je to moguće provesti razvrgrnuće suvlasničke zajednice,
- žurno rješavanje imovinskopravnih odnosa na nekretninama u svrhu realizacije investicijskih projekata,
- stjecanje vlasništva nad nekretninama, kako novim stanovima, tako i zemljištima namijenjenim za gradnju komunalne infrastrukture kojih vlasnici ne mogu biti privatne osobe,
- zabrana prodaje osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina,
- redovita i proaktivna objava dokumenata upravljanja imovinom na internetskoj stranici Grada,
- redoviti pregledi imovine radi nadgledanja i planiranja održavanja,
- čuvanje zapisa o nekretninama,

#### **4.1. ZEMLJIŠTA**

Grad Ilok kontinuirano popisuje jedinice imovine, inventura stalno traje i dopunjuje se. Podaci o nekretninama se neprestano usklađuju, unose se promjene vezano uz prodaju nekretnina, kupnju nekretnina, povrat imovine, izgradnju, upotrebu, ulaganja i sl.

Raspolaganje nekretninama vrši se isključivo temeljem provedenih javnih natječaja, osim u slučajevima kada je to posebnim zakonima drukčije uređeno.

Javni natječaji za prodaju nekretnina objavljuju se kako u javnim glasilima, tako i na web stranicama i oglasnim pločama Grada, zainteresirane osobe se obavještavaju o istima.

Na prodaju se izlažu nekretnine koje Gradu ni njegovim ustanovama nisu potrebne i ne predstavljaju zaštićene povijesne vrijednosti.

Grad Ilok raspisuje i natječaje za zakup zemljišta.

Svi javni natječaji, osim općih uvjeta sadrže i pisane podatke o statusu nekretnina, mogućnosti gradnje, komunalnoj opremljenosti, prostornim planovima na snazi.

Prihodi od zemljišta se u poslovnim knjigama iskazuju za one nekretnine koje su prodane putem javnih natječaja i temeljem sklopljenih ugovora dane u zakup.

Grad Ilok ulaže u nekretnine u svom vlasništvu/suvlasništvu. Sva ulaganja su iskazana u knjigovodstvenim evidencijama. Prilikom ulaganja u zajedničke dijelove nekretnina, Grad Ilok u istima sudjeluje sukladno svojem suvlasničkom omjeru.

Zemljišta u vlasništvu grada generiraju trošak u slučajevima ulaganja u iste. Sva ulaganja prati i knjigovodstvena evidencija na način da se povećava vrijednost imovine.

Nekretnine u vlasništvu Grada Iloka nisu opterećene hipotekama.

Osnove raspolaganja:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12 i 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10., 55/13. i 60/13.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13.)
- Zakon o gradnji (NN, br. 153/13.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN, broj 86/12. i 143/13.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12. i 136/12., 157/13., 152/14. i 98/15)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN, br. 16/07., 152/08., 124/10., 56/13.)
- Zakon o cestama (NN, broj 84/11., 22/13., 54/13., 148/13. i 92/14.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN, broj 74/14)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN, broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 36/09., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13. i 137/15.)
- Odluka o načinu, uvjetima i postupku raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 03/16)

## **4.2. POSLOVNI PROSTORI**

Grad Ilok je vlasnik manjeg broja poslovnih prostora koji su upisani u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Grada Iloka.

Poslovni prostori daju se u zakup sukladno važećoj Odluci Gradskog vijeća.

Osnove korištenja:

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN, broj 125/11, 64/15.)

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 10/16)

Sukladno Zakonu i Odluci, poslovni prostori prodaju se na temelju javnog natječaja i neposrednom prodajom. Prodaji se izlažu poslovni prostori za koje se utvrdi da ne predstavljaju perspektivnu imovinu koju je važno zadržati u vlasništvu Grada.

Za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Iloka primjenjuje se načelo javnosti i jedinstvenog raspolaganja, sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, kojom su utvrđeni jednoobrazni i jedinstveni kriteriji koji se odnose na uvjete i postupak javnog



natječaja za zakup, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, zakupninu, djelatnost, ulaganja i dr.

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira zakupnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u poslovni prostor.

### **4.3. STANOVI/KUĆE**

Grad ima u vlasništvu stanove/kuće.

U stanovima u vlasništvu Grada Iloka nalaze se:

#### **1) Zaštićeni najmoprimci**

U skladu sa Zakonom o najmu stanova grad je sa zaštićenim najmoprimcima sklapao ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom. Iznos zaštićene najamnine određen je sukladno odredbama Uredbe o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

2) Osobe s kojima je sklopljen ugovor na temelju Odluke o davanju stanova u najam. Ugovori o najmu sklopljeni su temeljem provedenog natječaja i redosljedom utvrđenom konačnom listom prvenstva. Riječ je o ugovorima koji se sklapaju sa osobama slabijeg imovinskog stanja. Iznos najamnine utvrđen je Odlukom i iznosi od 50,00 kn/mj.

Osnove korištenja:

- Zakon o najmu stanova (NN, br. 91/96., 48/98., 66/98. i 22/06.)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine (NN, br. 40/97. i 117/05.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (NN, br. 43/92., 69/92., 87/92., 25/93., 26/93., 48/93., 2/94., 44/94., 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01. i 78/02.)
- Odluka o postupku davanja u najam stanova i/ili kuća u vlasništvu Grada Iloka (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 1/17)

Analitička evidencija, prihodi i rashodi se vode po pojedinoj jedinici imovine. Pod prihodima se evidentira najamnina, dok rashodovnu stranu tereti pričuva i eventualno ulaganje u nekretninu.