

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u Službenom glasniku Grada Duge Rese.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:
Zlatko Grčić, dipl. ing. prom., v.r.

KLASA: 550-01/14-01/02
Duga Resa, 11. lipnja 2015. godina

13.

Na temelju članka 11. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske /NN broj 94/2013/, točka 9. Strategije upravljanja imovinom u vlasništvu RH za razdoblje od 2013. do 2017. godine /Narodne novine broj 76/13/, članka 46. Statuta Grada Duge Rese /Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 2/2013/ Gradsko vijeće Grada Duge Rese na sjednici održanoj dana 11. lipnja 2015. godine donijelo je

S T R A T E G I J U
UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU
GRADA DUGE RESE ZA RAZDOBLJE 2015-2017. GODINE

I UVOD

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada Duge Rese za razdoblje 2015. – 2017. godine /u daljnjem tekstu: Strategija/ određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada u razdoblju 2015. – 2019. godine. Strategijom se želi osigurati ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje imovinom Grada, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom. Učinkovito upravljanje imovinom treba pridonijeti rastu sveobuhvatne imovine Grada.

Ova Strategija oslanja se na Strategiju upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu RH za 2013. – 2017. godinu /NN Broj 76/13/ i načela koja su propisana za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom.

Zakon o lokalnoj i područnoj /regionalnoj/ samoupravi u članku 67. definira imovinu na slijedeći način: „Sve pokretne i nepokretne stvari te imovinska prava koja pripadaju jedinici lokalne, odnosno područne /regionalne/ samouprave čine njezinu imovinu.

Jedinica lokalne, odnosno područne /regionalne/ samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog domaćina“.

Zakon o proračunu u članku 61. definira imovinu na slijedeći način /imovina države i jedinice lokalne i područne /regionalne/ samouprave, prema ovome Zakonu, jest financijska i nefinancijska imovina u vlasništvu države i jedinice lokalne, područne /regionalne/ samouprave. Za izvršavanje javnih službi i djelatnosti u javnom interesu država odnosno jedinica lokalne i područne /regionalne/ samouprave može svojom imovinom osnivati ustanove, trgovačka društva i druge pravne osobe. /

U upravljanju imovinom Grad treba postupati kao dobar gospodar, što prije svega podrazumijeva izradu sveobuhvatnog popisa sve imovine u njegovom vlasništvu, s utvrđenim stanjem u kojima se imovina nalazi i određenom tržišnom vrijednosti kao i utvrđivanje važnosti određenih nekretnina za Grad i strategiju razvoja Grada, te sagledavanje troškova i prihoda od imovine radi učinkovitog korištenja.

Načela upravljanja imovinom u vlasništvu RH su:

1. Načelo javnosti – upravljanje imovinom u vlasništvu Grada osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada u aktima i Odlukama koji donosi , te njihovom javnom objavom u službenom glasniku i na internetskim stranicama Grada , i javnosti dostupnom registru imovine u vlasništvu Grada.
2. Načelo predvidljivosti – upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za korisnike imovine , što se ostvaruje jednakim postupanjem u sličnim slučajevima.
3. Načelo učinkovitosti - imovinom u vlasništvu Grada upravlja se učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, socijalnih, društvenih , infrastrukturnih i drugih ciljeva.
4. Načelo odgovornosti- osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja imovinom u vlasništvu Grada, nadzorom nad upravljanjem , izvještavanjem o postignutim ciljevima i učincima i poduzimanjem mjera protiv onih koji ne postupaju skladno propisima.

Grad da bi mogao postupati kao dobar gospodar u raspolaganju imovinom treba i najprije znati što sve ima od imovine, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi, koji su troškovi a koja korist.

Da li se to ostvarilo potrebno je osigurati stručne tehničke kadrovske i organizacijske uvjete.

2. Važeći propisi i Odluke Grada u svezi s nekretninama

2.1. Zakoni i drugi propisi

U nastavku se iznose najvažniji zakoni i propisi kojima je regulirano stjecanje, upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada.

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima /NN broj 91/96/
- Zakon o lokalnoj i područnoj /regionalnoj/ samoupravi
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima /NN broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12/
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora /NN broj 125/11/
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji /NN broj 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12/
- Zakon o uređivanju imovinsko pravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina /NN broj 80/11/
- Zakon o komunalnom gospodarstvu /NN broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26//03 – pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12/
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije /NN broj 92/10/
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu /NN broj 39/13/
- Zakon o šumama /NN broj 140/05, 82/06, 129/08, 80/10, 124/10, 25/12 i 68/12/
- Zakon o vodama /NN broj 153/09, 6t3/11, 130/11/
- Zakon o cestama /NN broj 84/11, 22/13/
- Zakon o željeznici /NN broj 123/03, 30/04, 153/05, 79/07, 120/08, 75/09/
- Zakon o koncesijama /NN broj 143/12/
- Zakon o rudarstvu /NN broj 75/09 i 49/11/
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine /NN broj 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02/
- Zakon o strateškim investicijskim projektima Republike Hrvatske /u izradi/

- Zakon o ustanovama /NN broj 76/93, 29/97, 47/99 i 35/08/
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara /NN broj 66/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12/
- Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji /NN broj 174/04, 92/05, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10 – OUSRH , 55/11, 140/12, 33/13/.
- Zakon o proračunu
- Zakon o upravljanju i raspolaganju državnom imovinom u vlasništvu RH /94/13/
- Uredba o načinima raspolaganja imovinom u vlasništvu RH /NN 127/13/
- Uredba o darovanju nekretninama u vlasništvu RH /NN broj 127/13/
- Zakon o zemljišnim knjigama /NN broj 91/96/
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo /NN broj 43/92/
- Zakon o najmu stanova /NN broj 91/96, 48/98, 66/98, 22/06/
- Uredba o osnivanju prava građenja i prava služnosti na nekretninama u vlasništvu RH /NN broj 78/11/
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara /NN broj 68/99/

3. Analiza stanja upravljanja i raspolaganja imovinom

Grad u svom vlasništvu ima različitih pojavne oblike imovine i to:

- građevinsko zemljište
- stanove
- poslovne prostore
- poslovne udjele u trgovačkim društvima .

Upravljanje imovinom Grada obuhvaća slijedeće aktivnosti:

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

3.1. Stanovi

Grad trenutno ima u vlasništvu 4 stana jer je dovršen postupak utvrđivanja prava vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, na stanovima odnosno imovini za koju nije podniet zahtjev za povrat u vlasništvo, odnosno i temeljem Zakona o pretvorbi i privatizaciji kao i temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima podrazumijeva se da je RH uvijek vlasnik nekretnina za koje u nekom postupku isti nije utvrđen . Tako je temeljem članka 49. Zakona o upravljanju državnom imovinom iz 2010. godine RH postala vlasnikom stanova bivših društvenih poduzeća /kod nas Pamučne industrija i Trgovačkog poduzeća Mrežnica/ kojima su od 1992. godine tj. od kada su isti izuzeti iz pretvorbe upravljali najprije fondovi stambenog gospodarstva a kasnije Grad. Dakle, istu imovinu održavali smo preko 20 godina, da bi tek 2010. godine bio utvrđen titular vlasništva RH.

Udruga Gradova pokrenula je postupak za ocjenu ustavnosti ovog Zakona, što do danas nije riješeno.

Dakle, Gradu je ostao u vlasništvu stan koji je kupio vlastitim proračunskim sredstvima, a za koji je najmoprimac istog iskazao interes za kupnju, te stan u bivšoj školi u Svetom Petru, i 2 stana za domare sportskih objekata.

Grad je vlasnik ½ dijela k.č. broj 2172/1 Brodac površine 408 m² k.o. Duga Resa 2 na kojoj nekretnini je izgrađena kuća kbr. 29. Imovinu je Grad stekao temeljem Zakona o nasljeđivanju kao ošašnu imovinu jer su se nasljednici odrekli nasljedstva iza ostavitelja.

Evidencija stanova u vlasništvu Grada sastavni je dio ove Strategije.

3.1. 1. Osnove korištenja

a/ Zaštićeni najmoprimci

U skladu sa Zakonom o najmu stanova i Pravilnikom o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Duge Rese, Grad ima Ugovore o najmu stana sa zaštićenom najamninom sa 10 najmoprimaca

Ugovori o najmu stana sa zaštićenom najamninom sklopljeni su isključivo sa bivšim nositeljima stanarskog prava.

Iznos zaštićene najamnine određuje se prema Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

U navedenih 10 zaključenih ugovora sa zaštićenom najamninom, ulaze i najmoprimci stambenih zgrada Kasar 4 i Kasar 8, koje su vlasništvo RH, a na vrijeme od 10 godina date su na upravljanje Gradu.

Ostali „bivši“ najmoprimci Grada trebaju zaključiti Ugovore o najmu sa novim vlasnikom tj. RH. Koliko nam je poznato, Država za sada istima dostavlja samo račune za najminu bez zaključivanja Ugovora.

Iznos zaštićene najamnine određuje se sukladno Uredbi o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine.

b/ Slobodno ugovoreni najam

Sukladno Zakonu o najmu stanova i Pravilnika o davanju u najam stanova u vlasništvu Grada Duge Rese trenutno ima 9 zaključenih Ugovora o najmu sa slobodno ugovorenim najamninom /uključujući Kasar 4 i 8 /.

Ista je utvrđena u visini od 5 kn/m² za nekomforne i 10 kn/m² za komforne stanove u vlasništvu Grada Duge Rese Odlukom Gradskog poglavarstva

c/ Ostali stanovi

Grad ima u vlasništvu dva stana u sportskim objektima Grada koje koriste domari objekta kao stan za službene potrebe tj. obavljanje poslova domara. Radi se o objektima tkz. „Sokolskog doma“ tj. Športskog doma u ulici Bana Josipa Jelačića 41 i Nogometnog stadiona u ulici Dr. Ivana Banjavčića broj 7.

Također su Gradu dati na upravljanje stanovi u vlasništvu RH u stambenim objektima Kasar 4. i Kasar 8. na vrijeme od 10. godina /Ugovori su zaključeni 2011. godine/.

3.1.2. Uvjeti prodaje stanova

Prema Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo /NN broj 43/92 – 78/02 / i Uredbi o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže /NN broj 35/92, 72/92, 83/93 i 110/93/ novac koji se ostvari prodajom stanova koje prodaje Grad doznačuje se u visini od 55% a 45% sredstava zadržava Grad kao prodavatelj.

Prihod od prodaje stanova po ovom osnovu se iz godine u godinu smanjuje, a njegovo je korištenje Zakonom određeno .

Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluci o stjecanju i raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Duge Rese JLS mogu prodavati nekretnine samo putem javnog natječaja i po tržišnoj cijeni, pa su tako na taj način prodani stanovi /izvorno vlasništvo Grada/ zainteresiranim građanima, Uglavnom dosadašnjim najmoprimcima.

U 2014. godini prodan je na takav način jedan stan po cijeni od 5073,00 kn/m² površine /cijena utvrđena na temelju podataka Porezne uprave/.

Nadležna tijela za prodaju su gradonačelnik i Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti nekretnine, sukladno Zakonu i Odluci o stjecanju i raspolaganju nekretninama.

3.2. POSLOVNI PROSTORI

Grad je vlasnik različitih poslovnih prostora, bilo kao samostalnih poslovnih zgrada ili poslovnih prostora unutar zajedničkih poslovnih zgrada ili stambenih poslovnih zgrada u 18 poslovnih zgrada na području Grada, a u kojima ima 34 korisnika različitog pravnog statusa.

Za poslovnu zgradu Grada Duge Rese, Trg Svetog Jruja 1 Grad je uknjižen kao z.k. vlasnik /isključivi/ ali treba provesti postupak etažiranja i upis suvlasništva RH za potrebe državnih službi što iste ne prihvaćaju, a ne prihvaćaju niti plaćanje zakupnine.

Grad dijeli suvlasništvo sa Udruženjem obrtnika na poslovnoj zgradi u Parku dr. Franje Tuđmana broj 3 u omjeru Grad 47/100 dijelova a Udruženje 53/100 dijelova i na zgradi Pučkog otvorenog učilišta gdje Pučko ima 53/100 dijelova, Grad 31/100 dijelova, HZZO 7/100 dijelova, i Mrežnica d.d. 3/100 dijelova, te u poslovnoj zgradi Kasar 18 gdje je vlasnik u 68/100 dijelova, Mrežnica d.d. vlasnik u 21/100 dijelova, Gavrilović d.o.o. u 2/100 dijelova, Biličić Tihomir u 2/100 dijelova i Magličić Nada u 7/100 dijelova.

Grad je vlasnik tzv. zgrade „Marcele“ u Ulici Josipa bana Jelačića 29 sagrađenoj na k.č. br. 2585 upisane u zk uložak 3595 k.o. Duga Resa 2 u 66/100 dijelova, a Mrežnica d.d. u 34/100 dijelova.

U ostalim poslovnim prostorima Grad je samovlasnik.

Najveći broj prostora koriste Udruge civilnog društva i mjesni odbori i za isto ne plaćaju zakupninu, već snose troškove tekućeg održavanja.

Prilikom osnivanja Stambenog gospodarstva d.o.o. kao trgovačkog društva u vlasništvu Grada registriranog za obavljanje poslova upravljanja nekretninama, Grad je istom dao na upravljanje i korištenje poslovni prostor u ulici Bana Josipa Jelačića, koji je dat u zakup „Tiskari Galović“ i prostor u Kasaru 14 koji je dat u zakup Čistoći Duga Resa d.o.o.

Prihod zakupnine prihod je Stambenog gospodarstva. Grad ostvaruje prihod zakupnine za poslovni prostor u Parku dr. Franje Tuđmana kojeg koristi trgovačko društvo AB Montaža i Bana Josipa Jelačića 41 Sokolski dom kojeg koristi OŠ Ivan Goran Kovačić za potrebe održavanje nastave tjelesnog odgoja.

U okviru navedenih poslovnih objekata nalazi se 1 objekt koji ima svojstvo zaštićenog spomenika kulture, a to je tkz. „Drvena kuća“ Jozefinska 16, te sportsko igralište nogometnog stadiona u ulici Dr. I. Banjavčića 7 i igralište uz Sokolski dom.

3.2.1. Osnove korištenja i prodaje

Poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se u zakup ili se prodaju putem javnog natječaja po tržišnoj cijeni, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora /NN broj 125/11/ i Odluci o zakupu i kupnji poslovnog prostora /Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 6/12 i 8/12/ i Odluci o visini zakupa poslovnog prostora.

Pravni osnov korištenja poslovnog prostora riješen je sa svim korisnicima, osim sa korisnicima poslovne zgrade u Dugoj Resi, Trg Svetog Jurja 1.

Evidencija poslovnih prostora u vlasništvu Grada sastavni je dio ove Strategije.

Poslovni prostori u zgradi Grada:

Državna geodetska uprava , Područni ured za katastar Karlovac, Ispostava Duga Resa	Trg Svetog Jurja 1 131,01 m2	Ugovor o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora	2520
Ministarstvo poljoprivrede, ribarstva i ruralnog razvoja	Trg Svetog Jurja 1 15,11 m2	Ugovor o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora	2520
Prekršajni sud u Dugoj Resi	Trg Svetog Jurja 1 73,09 m2	Ugovor o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora	2520
Porezna uprava, Područni ured Karlovac Ispostava Duga Resa	Trg Svetog Jurja 1 158,98 m2	Ugovor o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora	2520
Karlovačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Duga Resa	Trg Svetog Jurja 1 44,81 m2 + 14,57 m2	Ugovor o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora	2520
Pamučna industrija Duga Resa d.d. u stečaju	Trg Svetog Jurja 1 14,68 m2	Ugovor o plaćanju zajedničkih materijalnih troškova za korištenje poslovnog prostora	2520

Kao što je naprijed navedeno imovinsko pravni odnosi sa Državom glede korištenja poslovnih prostora u poslovnoj zgradi Grada nisu riješeni , jer bi trebalo provesti postupak etažiranja i utvrđivanja suvlasništva. Korisnici ne plaćaju zakupninu i sudjeluju samo u podmirivanju troškova tekućeg održavanja zgrade, dok odbijaju participirati u troškovima investicijskog održavanja. Zbog navedenog, zgrada se ne održava adekvatno potrebama.

3. 3. ZEMLJA

Grad Duga Resa vlasnik je građevinskog neizgrađenog zemljišta, dok je vlasnik poljoprivrednog zemljišta Republika Hrvatska .

Građevinsko neizgrađeno zemljište u k.o. Duga Resa 2 uknjiženo je kao vlasništvo Grada i upisano u registar, koji je sastavni dio ove Strategije .

Izvan k.o. Duga Resa 2 nema značajnih površina građevinskog neizgrađenog zemljišta, jer se radi o širem području Grada gdje zemljište sukladno prostorno planskoj dokumentaciji ima poljoprivredni status i koje uglavnom obuhvaća poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske.

Grad je na ovom području uglavnom vlasnik nerazvrstanih cesta sukladno Zakonu o cestama i za isti je u najvećoj mjeri izvršen upis prava vlasništva a konstantno se uređuje, njihov pravni status, uređivanje , upravljanje i zaštita.

Građevinsko zemljište Grada po svojoj namjeni velikim dijelom obuhvaća zemljište komunalne namjene i to javna dobra u općoj uporabi kao što su nerazvrstane ceste, trgovi, parkovi, parkirališta , groblja , dječja igrališta , javne površine i slično.

Evidencija građevinskog zemljišta u vlasništvu Grada sastavni je dio ove Strategije.

3.3.1. Osnove korištenja i prodaje

Prema Zakonu o lokalnoj i područnoj /regionalnoj/ samoupravi gradonačelnik i Gradsko vijeće nadležna su tijela za odlučivanje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina JLS i raspolaganju ostalom imovinom, pri čemu gradonačelnik odlučuje ako se radi o visini pojedinačne vrijednosti imovine do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, odnosno najviše do 1 mil. kn , a o imovini većoj od navedene vrijednosti odlučuje Gradsko vijeće.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Odluka o stjecanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Duge Rese utvrđuje načela javnog natječaja i tržišne cijene.

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina /NN broj 74/2014 , 79/2014/ i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina kao najnoviji propisi u ovom području utvrđuju način procjene

vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj neovisno u čijem su vlasništvu, a primjenjuju kriterije multidiscipliniranog postupka tržišnog vrednovanja nekretnina.

3.4. TRGOVAČKA DRUŠTVA U VLASNIŠTVU GRADA

Grad je 100%-tni vlasnik trgovačkih društava Stambeno gospodarstvo d.o.o. , Komunalno Duga Resa o.o. i Čistoća Duga Resa d.o.o., a manjinske udjele ima u Radio Mrežnici /25%/ , Centru za gospodarenje otpadom Karlovačke županije /6,40 %/ , Razvojnoj agenciji Karla d.o.o. /4,25%/ i Karlovačkoj banci d.d. Karlovac /0,01 %/.

Stambeno gospodarstvo d.o.o. osnovano je radi obavljanja poslova upravljanja nekretninama odnosno stambenim i poslovnim prostorima Komunalno Duga Resa d.o.o. obavlja djelatnosti proizvodnje i distribucije pitke vode i pročišćavanja otpadnih voda.

Čistoća Duga Resa d.o.o. obavlja komunalne djelatnosti i to djelatnost skupljanja i zbrinjavanja komunalnog otpada, održavanja čistoće javnih površina, groblja, tržnice na malo i dr..

Radio Mrežnica d.o.o. je komercijalna radio stanica , - većinski u privatnom vlasništvu.

Centar za gospodarenje otpadom Karlovačke županije d.o.o. je komunalno društvo osnovano s ciljem obrade prikupljenog otpada sa području Karlovačke županije.

Razvojna agencija Karlovačke županije Karla d.o.o. osnovana je sukladno Zakonu o regionalnom razvoju s ciljem da bude promotor, nositelj i koordinator razvojnih aktivnosti na području županije, od strane Karlovačke županije i 21 grada i općine na njenom teritoriju .

Trgovačka društva u većinskom vlasništvu Grada osnovana su sukladno posebnim zakonima a radi obavljanja zakonom utvrđene djelatnosti , kao što su npr. opskrba pitkom vodom, odvodnja, odvoz smeća, održavanje javnih površina, javna rasvjeta i dr.

Grad ima udjele u trgovačkim društvima osnovanim radi obavljanja djelatnosti na nivou županije Karlovačke, a radi objedinjavanja, koordiniranja i rješavanja problema i djelatnosti za sve JLS na njenom području.

Predmetna trgovačka društva, unatoč svom specifičnom karakteru pružanja usluge od javnog interesa moraju prilagoditi svoju organizaciju i poslovanje izazovu konkurencije i učinkovito poslovati, a sve u skladu s principima tržišnog natjecanja.

Popis trgovačkih društava u vlasništvu Grada sastavni je dio ove Strategije.

3.5. USTANOVE U VLASNIŠTVU GRADA

Grad je 100%-tni vlasnik tri ustanove osnovane sukladno Zakonu o ustanovama i to Gradske knjižnice i čitaonice Duga Resa osnovane radi obavljanja knjižničarske djelatnosti, Dječjeg vrtića Duga Resa osnovanog radi pružanja usluge skrbi o djeci predškolskog odgoja i Pučkog otvorenog učilišta osnovanog radi obavljanja djelatnosti kulture organiziranjem kazališnih, glazbenih i drugih kulturno – umjetničkih programa, organiziranje programa osposobljavanja i dr.

3.6. STANJE DOKUMENTACIJE, VLASNIČKI UPISI, PRAĆENJE IMOVINE

Završetkom postupka reambulacije tj. osnivanja nove zemljišne knjige za k.o. Duga Resa 2 imovinsko pravno su riješeni odnosi za predmetne nekretnine na način da su iste upisane u zemljišnoj knjizi i katastru nekretnina i da su uvedene u gradski registar nekretnina, te je u tijeku upis u knjigovodstvene evidencije.

Za nekretnine u ostalim katastarskim općinama procjenjujemo da su evidentirane cca 80%.

Osnivanje nove zemljišne knjige k.o. Duga Resa 2 i izjednačavanje podataka gruntovnice i katastra sa stvarnim stanjem na terenu stvorilo je pretpostavke i potrebu izrade cjelovitog registra nekretnina odnosno informatičkog programa koji bi sadržavao katalog nekretnina, podatke, zemljišnoknjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте , fotografije , građevinsku i knjigovodstvenu dokumentaciju.

Izradom osnovne baze podataka nekretnina isti se mogu dalje dograđivati i razrađivati po posebnim namjenama i potrebama.

Također je potrebno u registru imovine Grada ustrojiti popis vlasničkih udjela u trgovačkim društvima.

U popis poslovnih udjela treba upisati poslovne udjele trgovačkih društava čiji je vlasnik Grad, odnosno i druge pravne osobe kojih je osnivač Grad Duga Resa.

Popis poslovnih udjela treba sadržavati podatke:

1. naziv i sjedište pravne osobe
2. OIB
3. temeljni kapital
4. broj poslovnih udjela Grada u temeljnom kapitalu
5. podatke o teretima na poslovnom udjelu
6. druge podatke

Dokumentacija o imovni čuva se trajno odnosno u skladu s propisanim rokovima utvrđenim posebnim propisima.

4. VIZIJA I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM GRADA 2015-2017. GODINE

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

Opći cilj Grada je ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje imovinom.

Smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom:

4.1. Upravljanje stanovima

Za stanove za koje postoji interes za kupnju fizičkih osoba u interesu je i Grada da izvrši prodaju istih, radi smanjenja troškova Gradu na održavanju stambenih objekata koji su visoko zbog starosti i neodržavanja.

A s druge strane najamnine su utvrđene u niskim iznosima, pa njihov prihod ne pokriva trošak zajedničke pričuve i drugog održavanja stambenog fonda.

4.2. Upravljanje poslovnim prostorima

Postojeći poslovni prostor će se trajno održavati, s time da se prioritet daje prostorima koji po veličini i kvaliteti odgovaraju potrebama Grada.

Strategijom se uvodi pravilo da osobito vrijedni kulturno – povijesno ili prostorno prestižne nekretnine ne mogu biti predmetom otuđivanja.

U tom smislu potrebno je ustrojiti popis nekretnina koje zbog navedenih karakteristika kao i činjenice da zadovoljavaju posebne kulturne, sportske, društvene i druge potrebe građana Grada ne mogu biti predmet pravnog prometa.

Zbog kroničnog nedostatka prostora za rad udruga civilnog društva poslovni prostor namijenjen njihovom radu neće se prodavati.

4.3. Upravljanje zemljištem u vlasništvu Grada

Kod donošenja dokumenata prostornog uređenja potrebno je osigurati zaštitu zemljišta u vlasništvu Grada.

Prodaju i raspolaganje zemljištem treba dozvoliti sukladno važećoj prostorno – planskoj dokumentaciji i drugim potrebnim dokumentima /poslovnim planovima, studijama izvodljivosti i studijama isplativosti i slično/.

4.4. Kapitalna ulaganja i investicijsko održavanje nekretnina

Poslovnu zgradu Grada trebalo bi obnoviti i urediti i to prvenstveno novim fasadnim sustavom, izmijeniti stolariju, unaprijediti sustav grijanja i izvršiti ostale potrebne preinake radi poboljšanja energetske učinkovitosti.

Postojeće poslovne zgrade i prostore treba stalno održavati sukladno pozitivnim zakonskim propisima, a naročito imajući u vidu podizanje energetske učinkovitosti zgrada, kako bi se smanjili troškovi poslovanja.

Također sukladno Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevinama osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti treba voditi računa o otklanjanju arhitektonskih barijera i omogućiti osobama smanjene pokretljivosti pristup javnim službama. Pozitivan primjer u tom smislu je ugradnja lifta u zgradi gradske uprave Grada Duge Rese.

Kako je činjenica da je poslovni prostor neadekvatno održavan zbog nedostatka proračunskih sredstava, a da je isti starosti uglavnom od cca 50 godina, potrebno je u srednjoročnom razdoblju, a kroz godišnje planove realizirati obnovu i uređenje navedenih nekretnina.

Zaključak i prikaz prioriternih aktivnosti za ostvarivanje ciljeva u upravljanju i imovinom u vlasništvu Grada.

Ovom Strategijom utvrđuju se opredjeljenje Grada da se sredi naslijeđeno stanje u upravljanju imovinom Grada i osigura učinkovito upravljanje istom.

Imovina Grada trebala bi biti bitan resurs za gospodarski napredak i uravnotežen gospodarski razvitak i za osiguranje društvenih i socijalnih potreba stanovnika Grada.

Nažalost, pri sadašnjem zakonodavnom okviru to nije tako jer je Grad vlasnik malog broja nekretnina, odnosno prvenstveni vlasnik nekretnina na području Grada je Država, jer se istoj daju vlasnička prava na svim nekretninama na kojima do sada nije bio utvrđen vlasnik.

Navedeno je jasno utvrđeno odredbama Zakona o vlasništvu, Zakona o šumama, Zakona o naknadi, Zakona o upravljanju državnom imovinom, Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu.... Smatramo da takav stav nije ispravan i da su mnoge od tih nekretnina umjesto državi trebali pripasti JLS. Posebno se to odnosi na stanove koji nisu procijenjeni u društveni kapital prilikom pretvorbe i o kojima su više od dva desetljeća brinule JLS.

Grad ne raspolaže stambenim fondom, što bi bilo nužno za rješavanje stambenih pitanja najugroženijeg dijela stanovništva, za kadrovske potrebe i slično.

Grad nije vlasnik poljoprivrednog zemljišta na svom području, pa ne može provoditi značajnije mjere razvoja poljoprivredne djelatnosti.

Pozitivan primjer predstavlja Zakon o cestama koji utvrđuje pravo vlasništva JLS na nerazvrstanim cestama na području JLS.

U razdoblju od 2015. – 2017. godine određuju se slijedeće prioriternne aktivnosti radi ostvarenja zacrtanih ciljeva:

1. Riješiti imovinsko pravne odnose, srediti vlasničku dokumentaciju i provesti upise prava vlasništva Grada na neknjiženim nekretninama
2. Nastaviti rad na izradi registra imovine i specifikaciji vrste imovine – portfelja (zadataka koji nije nikada 100% dovršen) i povezati ga sa geografskim informacijskim sustavom /GIS-om/;
3. Kontinuirano provoditi postupke procjene vrijednosti imovine te ju iskazivati u knjigovodstvu Grada, a sve u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardima;
4. Kontinuirano procjenjivati način upravljanja imovinom, analizirati primjenu postojećih odluka i ugovora, izvještavati o istome nadležna tijela Grada;
5. Izvršiti klasifikaciju imovine na:
 - A/ obveznu /za izravne potrebe Grada/
 - B/ diskrecijsku /za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba/
 - C/ za ostvarivanje prihoda
6. Registar imovine kao i odluke u vezi s upravljanjem istom, učiniti dostupnim i transparentnim javnosti

7. Pojačati suradnju s nadležnim tijelima Države koja odlučuje o imovini RH na području Grada,
8. Osigurati učinkovitu naplatu potraživanja glede korištenja imovine.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA
Zlatko Grčić, dipl. ing. prom., v.r.

Klasa: 406-01/15-01/03
Duga Resa, 11. lipnja 2015. godine

14.

Na temelju članka 10. i 12. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske /NN broj 94/2013/, članka 46. Statuta Grada Duge Rese /Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 2/2013/ Gradsko vijeće Grada Duge Rese na sjednici održanoj dana 11. lipnja 2015. godine donosi

P L A N UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA DUGE RESE ZA 2015. GODINU

Članak 1.

Planom upravljanja i raspolaganja imovinom Grada Duge Rese za 2015. godinu /u daljnjem tekstu: Planom/ utvrđuje se godišnji plan upravljanja i raspolaganja pojedinim oblicima imovine u vlasništvu Grada Duge Rese i to za:

1. stanove
2. građevinsko zemljište
3. poslovne prostore
4. poslovne udjele u trgovačkim društvima .

STANOVI

Članak 2.

Utvrđuje se da je Grad Duga Resa vlasnik četiri stana od kojih dva stana imaju status stana za službene potrebe domara športskih objekata u ulici Bana Josipa Jelačića i Dr. Ivana Banjavčića , a dva stana koriste najmpromicci s slobodno ugovorenom najamninom i to na adresama Jozefinska 79 i Sveti Petar 33.

Utvrđuje se da su stanovi za potrebe domara izvan pravnog prometa i ne mogu se prodavati.

Članak 3.

U 2015. godini planira se provesti postupak prodaje stana u ulici Jozefinska cesta 79, na inicijativu najmpromicma.

Stan iz stavka 1. ovog članka prodat će se u postupku javnog natječaja na temelju procjendbenog elaborata.

Članak 4.

Utvrđuje se da Grad u 2015. godini osim stanovima kojih je vlasnik, upravlja i stanovima u stambenim objektima Kasar 4 i Kasar 8 koji su u vlasništvu Republike Hrvatske koji su povjereni na upravljanje Gradu temeljem Ugovora o prijenosu na upravljanje stambenim zgradama u Dugoj Resi na određeno vrijeme /17 stanova/ za koje ubire najamninu, snosi troškove održavanja i troškove otplate kredita za uređenje i plaća pričuvu.