

UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE

MANAGEMENT AND DISPOSAL OF REAL ESTATE OWNED BY THE LOCAL GOVERNMENT UNIT

Željko Sudarić*
Sanja Gongeta**
Marina Šimić Karaula***

SAŽETAK

Dugi niz godina jedinice lokalne samouprave nisu pridavale veliku pozornost nekretninama u svome vlasništvu, ali na svu sreću to se polako mijenja. Provođenjem i donošenjem Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave za razdoblje 2012. do 2014. godina, od ožujka 2016. godine, koje je donio Državni ured za reviziju, donošenjem Zakona o upravljanju državnom imovinom (Službeni glasnik Narodne novine (NN) 52/18), te Strategije upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. (Službeni glasnik NN 96/19), učinjen je jedan veliki pomak i u samom upravljanju i raspolaganju nekretninama koje se nalaze u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS). Kada govorimo o pojmu imovina moramo naglasiti da se u ovom radu fokusira samo na nekretnine (zemljišta, poslovni prostori, stanovi), kao najvrjedniji pojavni oblik nefinancijske imovine.

Također, veliki napredak u odnosu na raspolaganje nekretninama je učinjen i donošenjem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Službeni glasnik NN 96/19), jer se njime konačno na jedinstven način uredio način izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Tema učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu JLS sve više zaokuplja interes čelnika tih jedinica, njihovih zaposlenika, javnosti, znanstvene zajednice, a posebno lokalne ekonomske zajednice. Učinkovito gospodarenje nekretninama u lokalnoj jedinici ima direktan odraz na stvaranje boljeg i kvalitetnijeg života lokalnog stanovništva, te veći interes potencijalnih investitora. U ovome radu će se staviti naglasak

* prof. v. š., Veleučilište „Lavoslav Ružička“ u Vukovaru, zeljko.sudaric@vevu.hr

** Prof. v. š., Veleučilište „Lavoslav Ružička“ u Vukovaru, sanja.gongeta@vevu.hr

*** mag. iur., Grad Vinkovci, Zamjenica pročelnice Upravnog odjela za investicije, fondove Europske unije i imovinu, marina.simic.karaula@vinkovci.hr

na odgovornost JLS da nekretninama u svome vlasništvu pristupa odgovorno na način da se u svakom trenutku zna: koliko JLS ima nekretnina, koliko one vrijede, koliko se na iste troši, koliko donose prihoda, te tko ih i pod kojim uvjetima koristi. Sve navedeno je potrebno da bi se dobile što kvalitetnije informacije potrebne za donošenje odluka koje su važne za lokalni ekonomski razvoj, a samim time i kod pripreme strateških planova upravljanja i raspolaganja nekretninama.

Ključne riječi: jedinica lokalne samouprave, upravljanje, raspolaganje, nekretnine, ekonomski razvoj.

ABSTRACT

For many years, local governments have not paid much attention to real estates they owned, but fortunately, that is slowly changing. With the implementation and adoption of the Report on the performed audit of the efficiency of real estate management and the disposal of local and regional self-government units for the period from 2012 to 2014, from March 2016, adopted by the State Audit Office, as well as the adoption of the State Property Management Act (Official Herald NN 52/18) and the State Property Management Strategy for the period 2019-2025. (Official Herald NN 96/19), a major shift has been made in the management and disposal of real estates owned by local self-government units (hereinafter: LGUs). When we talk about the concept of assets, we must emphasize that this paper focuses only on real estates (land, business premises, apartments) as the most valuable non-financial assets. Also, great progress in relation to the disposal of real estate has been made with the adoption of the Real Estate Evaluation Act (Official Herald NN 96/19), because it finally regulated, in a unique way, the method of real estate market evaluation.

The topic of the efficiency of management and the disposal of real estate owned by local self-government is increasingly occupying the interest of the leaders of these units, their employees, the public, the scientific community, and especially the local economic community. Effective real estate management in a local unit has a direct impact on creating a better life for the local population and greater interest from potential investors. This paper will emphasize the responsibility of local selfgovernment to approach real estates in their ownership responsibly and in a way so that the following elements are always transparent: how much real estates the LGU has, how much they are worth, how much is spent on them, how much income they bring in, and who uses them and under which conditions. All of the above is necessary to obtain the highest quality information needed to make decisions important for the local economic development, as well as to prepare strategic plans for real estate management and disposal.

Keywords: local self-government unit, management, disposal, real estate, economic development.

UVOD

Nekretnine su definirane kao čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje (Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Službeni glasnik NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, članak 2.). Jedinice lokalne samouprave su općine i gradovi (Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Službeni glasnik NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20, članak 3). Nekretnine kao vlasništvo JLS predstavljaju posredno vlasništvo lokalnog stanovništva na čijem se području nalaze, zbog čega je bitno da se njima upravlja sukladno zakonu i podzakonskim propisima, a sve kako bi se osigurala učinkovitost njihovog upravljanja. Upravljanje nekretninama je zahtjevan i složen posao. „To je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje kojim se osigurava da pojedina nekretnina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanja vrijednosti. U okviru upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu. Kao segment upravljanja nekretninama mogu se izdvojiti evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, njihovo unaprjeđenje, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za proračun JLS. *Conditio sine qua non* (lat: uvjet bez kojega se ne može) upravljanja nekretninama je ažurirana i potpuna evidencija nekretnina. Održavanje nekretnina znači upravljanje usmjereno k tome da se održava optimalno svojstvo pojedine nekretnine u cilju zadovoljavanja one potrebe građana koju je namijenila odluka upravitelja. Zaštita se odnosi na redovito održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja. Značaj upravljanja nekretninama je u pronalaženju optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast, (Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca od 2020. do 2026., Službeni glasnik Grada Vinkovaca, br. 13/19). Raspolaganje nekretninama se javlja u različitim oblicima kao što su prodaja, zakup, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje, davanje u zakup poslovnih prostora, davanje u najam stanova, dodjela na korištenje, davanje u zakup javnih površina (za postavljanje ljetnih terasa, kioska, oglasnih panoa) i dr. Raspolaganje se vrši uz naknadu, a u iznimnim slučajevima bez naknade.

1. OVLAST UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Nekretninama koje se nalaze u vlasništvu općina upravlja i raspolaže općinski načelnik, odnosno općinsko vijeće, dok nekretninama koje se nalaze u vlasništvu gradova upravlja i raspolaže gradonačelnik odnosno gradsko vijeće, a sve sukladno zakonu i statutu svake pojedine JLS. Oni se pri donošenju odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama moraju voditi pažnjom dobrog gospodara, što znači da odluke moraju biti usmjerene na ostvarivanje zajedničkog interesa, koji omogućuje opći gospodarski i socijalni napredak lokalnog stanovništva. Odluku o stjecanju i otuđenju, te drugom raspolaganju nekretninama čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina donosi općinski načelnik/gradonačelnik, a ukoliko pojedinačna vrijednost nekretnina prelazi 0,5% navedenog iznosa odluku o stjecanju i otuđenju, te drugom raspolaganju nekretninama donosi općinsko vijeće/gradsko vijeće (Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj)

samoupravi, Službeni glasnik NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20, članak 48.).

JLS svojim nekretninama mora odgovorno upravljati i raspolagati jer predstavljaju kapital koji je potrebno staviti u funkciju i po potrebi sačuvati za nadolazeće generacije. (Ignjatović, 2020.) Nekretnina u vlasništvu JLS se može otuđiti jedino putem javnog pisanog natječaja i uz tržišnu cijenu utvrđenu od strane ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina, ako zakonom nije drugačije određeno. Vrijednost nekretnine je jedan od preduvjeta za učinkovito upravljanje i raspolaganje istom. Kada govorimo o tržišnoj vrijednosti nekretnine ista je definirana kao procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjivana na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stanka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15, članak 4. st. 41). Donošenjem navedenoga zakona se smanjilo veliko odstupanje u visinama tržišnih vrijednosti koje se do tada javljalo, kada su primjerice dva procjenitelja utvrđivala tržišnu vrijednost iste nekretnine, te je jedan svojim elaboratom utvrdio da ista vrijedi 2.000.000,00 kn, a drugi 200.000,00 kn. Međutim, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Službeni glasnik NN 91/96, 68/97, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06), 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 , čl. 391. stavak 2.), propisane su iznimke od utvrđenog općeg pravila u slučajevima kada pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu JLS stječu Republika Hrvatska i lokalne jedinice, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu JLS, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Također istim Zakonom propisno je da zemljište u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja: 1. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i

2. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu (Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Službeni glasnik NN 91/96, 68/97, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06), 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 , članak 391. stavak 3.). Ovim stavkom je propisana mogućnost raspolaganja zemljištem bez javnog natječaja, ali po tržišnoj utvrđenoj cijeni, što znači da konačna odluka o raspolaganju u gore navedenim slučajevima leži na samom nadležnom tijelu.

Međutim, postoji i obveza prodaje zemljišta po tržišnoj cijeni bez provedbe javnog pisanog natječaja, gdje su jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja:

dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice

dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja

zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada (Zakon o prostornom uređenju, Službeni glasnik NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, čl. 176.).

U kontekstu pravne sigurnosti i mogućnosti lokalnih jedinica da slobodno i zakonito raspoložu nekretninama u svom vlasništvu, treba imati u vidu i odredbe Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Službeni glasnik NN 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, čl. 77), kojim se omogućuje povrat imovine oduzete prijašnjim vlasnicima od strane jugoslavenske komunističke vladavine, a koja je prenesena u općenarodnu imovinu, državno, društveno ili založno vlasništvo nacionalizacijom, konfiskacijom, agrarnom reformom i drugim postupcima, ukoliko su isti zahtjev za povrat podnijeli u zakonom predviđenom roku.

Također, isti Zakon propisuje da Republika Hrvatska stječe pravo vlasništva na imovini koja je predmet naknade, glede kojih zahtjev za naknadu nije podnesen ili je pravomoćno odbijen.

2. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE

Da bi JLS mogla učinkovito upravljati svojim nekretninama mora se pridržavati točno određenih načela, kao što su načelo javnosti, načelo predvidljivosti, načelo ekonomičnosti i načelo odgovornosti.

Načelo javnosti: JLS mora javno objaviti akte koji se odnose na upravljanje i raspolaganje nekretninama, mora redovito obavještavati javnost sa planovima i aktivnostima koje namjerava poduzeti vezano uz upravljanje i raspolagane pojedinom nekretninom, te oformiti i voditi javni registar nekretnina. Načelo predvidljivosti: JLS u postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama u istim i sličnim situacijama treba postupati jednako ili približno jednako. Načelo ekonomičnosti: JLS u postupku upravljanja i raspolaganja nekretninama mora poduzimati radnje koje će dovesti do boljih gospodarskih i ekonomskih ciljeva. Načelo odgovornosti: JLS mora u svojim odlukama i pravilnicima imati točno propisane ovlasti i dužnosti osoba koje rade u nadležnom tijelu JLS u kojemu se provode postupci vezani uz upravljanje i raspolaganje nekretninama, nadzor nad njihovim radom, izvještavanje o postignutim ciljevima, te poduzimanje određenih sankcija protiv tih osoba koje u svom radu ne postupaju sukladno propisima.

3. MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Biti vlasnik nekretnine znači imati neka prava, ali i obaveze, odnosno odgovornosti. Da bi JLS znala kako upravljati nekretninama mora znati koliko točno nekretnina ima svome vlasništvu. U tu svrhu JLS mora oformiti kvalitetni i detaljni Registar nekretnina kojim će biti obuhvaćene sve nekretnine u njenom vlasništvu. Svaka nekretnina u Registru treba biti

raspoređena u odgovarajući portfelj (građevinsko zemljište, poslovni prostor, stan, športski objekt, kulturni objekt i dr.) i treba sadržavati podatke kao što su: adresu, oznaku katastarske čestice, broj zemljišnoknjižnog uloška, oznaku katastarske općine, površinu, kulturu zemljišnoknjižne čestice, titulara vlasništva, udio u vlasništvu, broj posjedovnog lista i sve podatke vezane uz njega, prostorno plansku namjenu, vrijednost nekretnine, podatke da li je u tijeku spor vezan uz istu, da li je ista možda u zakupu ili najmu, koliko mjesečno ili godišnje iznose prihodi od najma ili zakupa i dr. Sve navedeno pruža kvalitetnije informacije potrebne za pripreme strateških planova upravljanja i raspolaganja nekretninama, a samim time i donošenje odluke JLS na koji način raspolagati sa svakom pojedinom nekretninom.

Osnovni dokumenti upravljanja nekretninama u vlasništvu JLS su Strategija upravljanja nekretninama, Godišnji plan upravljanja i Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja. Strategija je dokument kojim se dugoročno osiguravaju ciljevi i smjernice potrebnih za učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama. Također, to je dokument kojim su propisane mjere, aktivnosti i projekti koje je potrebno provesti da bi se osigurali ti ciljevi. Njome se utvrđuju smjernice kojih će se pridržavati svi, kako JLS tako i pravne osobe kojima su iste dane na korištenje ili upravljanje. Strategije upravljanja nekretninama koje donose JLS u pravilu se oslanjaju na samu Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019. – 2025. (NN 96/19).

Godišnji plan upravljanja donosi se na temelju prethodno donesene Strategije upravljanja nekretninama. Njime se detaljno određuju kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama. Godišnji plan upravljanja se donosi do 30. studenog tekuće godine za sljedeću godinu. Njime se pobliže određuje godišnji plan upravljanja i raspolaganja stanovima i poslovnim prostorima, zemljištima i ostalim oblicima nekretnina, te rješavanje imovinsko pravnih odnosa. Planom se obuhvaćaju i ciljevi i smjernice, te provedbene mjere upravljanja pojedinim pojavnim oblikom nekretnine u svrhu provođenja Strategije (Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca od 2020. do 2026.)

4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA U VLASNIŠTVU JLS

U ovome radu, pod pojmom nekretnina podrazumijeva se građevinsko zemljište i građevinski objekti (poslovni prostori i stanovi). Građevinsko zemljište prema Zakonu o prostornom uređenju (Službeni glasnik NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, članak 3.) je zemljište unutar granica građevinskoga područja, te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina. Poslovnim prostorom se smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Službeni glasnik NN 125/11, 64/15, 112/18, čl. 2.). Pod pojmom stanova podrazumijevaju se stanovi u vlasništvu JLS. Prema podacima iz Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinca lokalne i područne (regionalne) samouprave³, Državnog ureda za reviziju, od ožujka 2016.

³ Državni ured za reviziju (2016). Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti – Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

godine, kojim su bile obuhvaćene sve lokalne jedinice u Republici Hrvatskoj (20 županija, 127 gradova, 428 općina i Grad Zagreb). Revizijskim postupcima obuhvaćen je period od 2021. do 2014. god.

Slika 1. Broj i površina poslovnih prostora i stanova te površina zemljišta lokalnih jedinica, na dan 31. prosinca 2014., prema razinama lokalne vlasti

Redni broj	Razina lokalne vlasti	Broj lokalnih jedinica	Poslovni prostori		Stanovi		Površina zemljišta u m ²
			Broj	Površina u m ²	Broj	Površina u m ²	
	1	2	3	4	5	6	7
1.	Županije	20	300	225 484	29	1 708	1 587 038
2.	Grad Zagreb	1	4 170	610 337	7 504	397 273	24 900 202
3.	Gradovi	127	11 734	1 664 664	9 478	463 155	150 730 426
4.	Općine	428	6 221	1 113 481	1 360	71 626	160 956 792
Ukupno		576	22 425	3 613 966	18 371	933 762	338 174 458

Izvor: Državni ured za reviziju (2016). Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti – Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Ono što je bitno za samo upravljanje pojedinom nekretninom je i njezina vrijednost. Knjigovodstvene evidencije o nefinancijskoj imovini JLS, te iskazivanje iste u financijskim izvješćima vode se sukladno odredbama Pravilnika o proračunskom računovodstvu i računskom planu (Službeni glasnik NN 124/14, 115/15, 87/16, 3/18 i 126/19) i odredbama Pravilnika o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu (Službeni glasnik NN 3/15, 93/15, 135/15, 2/17, 28/17, 112/18, 126/19, 145/20 i 32/21).

Slika 2. Vrijednost nefinancijske imovine lokalnih jedinica na dan 31. prosinca 2012., 2013. i 2014., prema razinama lokalne vlasti

Redni broj	Razina lokalne vlasti	Broj jedinica	2012.	2013.	2014.
	1	2	3	4	5
1.	Županije	20	1.227.259.412,00	1.529.823.240,00	1.685.818.653,00
2.	Grad Zagreb	1	9.132.138.162,00	9.434.847.189,00	10.970.601.042,00
3.	Gradovi	127	49.564.370.498,00	54.290.612.583,00	55.731.788.534,00
4.	Općine	428	16.237.019.253,00	17.230.266.309,00	17.880.147.996,00
Ukupno		576	76.160.787.325,00	82.485.549.321,00	86.268.356.225,00

Izvor: Državni ured za reviziju (2016). Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti – Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave

Primjer stavljanja u funkciju neiskorištenog zemljišta u vlasništvu grada:

Kada grad u svome vlasništvu ima zemljišta (parcele) koje su nepravilnog oblika, male površine, parcele koje nemaju izlaz na javnu prometnu površinu, odnosno parcele na kojima se ne može ishoditi akt za građenje, postavlja se pitanje što sa njima? Prvi korak bi bio točno popisati takve parcele po gradskim Mjesnim odborima. Zatim utvrditi njihov položaj, stanje na terenu, sa stanjem u katastru i zemljišnoj knjizi. Ukoliko stanje na terenu ne odgovara stanju u zemljišnoj knjizi i katastru treba provesti usklađivanje. Zatim treba „ispitati povijest“ svake pojedine parcele, odnosno utvrditi da li je ista bila oduzimana za

vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine prijašnjim vlasnicima, te da li je tko od njih ili njihovih nasljednika podnio zahtjev za povrat iste. Kada je nadležno tijelo JLS u čijoj se nadležnosti nalazi upravljanje nekretninama to sve ispitalo može se pristupiti donošenju odluke o idućem koraku - dati parcelu u zakup ili ju prodati! Ukoliko se utvrdi da je u tijeku postupak povrata za neku parcelu, grad istu može putem javnoga pisanoga natječaja dati u zakup, na određeno vrijeme - do okončanja postupka denacionalizacije. Ukoliko se utvrdi da nema zapreke za raspolaganje, tada grad može putem javnog natječaja prodati parcelu po tržišnoj cijeni utvrđenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka. U oba slučaja grad je aktivirao do tada svoju neaktivnu nekretninu, te ostvario određeni prihod u obliku mjesečne zakupnine ili kupoprodajne cijene i na taj način u potpunosti eliminirao troškove košnje i održavanja takvih parcela.

5. SMJERNICE ZA UČINKOVITO UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA

Nakon detaljne analize postojećeg stanja nekretnina koje JLS ima u svome vlasništvu može se pristupiti određivanju smjernica i ciljeva upravljanja istima. Tako se za nekretnine kojima je je neusklađeno stanje na terenu sa stanjem u zemljišnoj knjizi i katastru treba uskladiti stanje. Nekretnine na kojima je u zemljišnoj knjizi uknjiženo Društveno vlasništvo isto je potrebno brisati. Pri izradi prostorno planske dokumentacije treba voditi računa o samim interesima JLS, kao vlasniku pojedinih nekretnina. Za nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, potrebno je zamijeniti suvlasničke omjere, provesti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice ili ih prodati. Nekretnine koje nisu u funkciji treba privesti namjeni i staviti u funkciju.

Male parcele na kojima nije moguća gradnja treba prodati ili dati u zakup. Na objektima koje JLS koriste za svoje potrebe i potrebe ustanova i pravnih osoba u svom vlasništvu treba provesti energetska obnovu, kako bi se smanjili troškovi održavanja i režija. Građevinske objekte (stanovi, poslovni prostori) koje JLS naslijedi kao ošasnu imovinu, a koji su tako lošem stanju i čija obnova i privođenje svrsi zahtjeva velika financijska ulaganja treba prodati, a dobiveni novac od prodaje uložiti u kupnju novih. Odluke o raspolaganju se trebaju temeljiti na najvećim mogućem ekonomskom učinku i održivom razvoju. Zabraniti prodaju osobito vrijednih i povijesno važnih nekretnina. Kako bi to sve funkcioniralo potrebno je unaprijediti sustav unutarnjih kontrola.

Tablica 1. Definiranje posebnog cilja u upravljanju nekretninama

Cilj upravljanja nekretninama u vlasništvu JLS	Skup radnji koje dovode do ostvarivanja cilja	Pokazatelj ishoda	Pokazatelj učinka
Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu JLS	Smanjenje portfelja kojima upravlja JLS prodajom, razvrgnućem suvlasničkih zajednica. Aktivacija neiskorištenih nekretnina osnivanjem prava građenja i prava služnosti, te naplate određene naknade za osnivanje istih darovanjem, davanjem u zakup i dodjelom na korištenje.	Smanjenje troškova održavanja, režija i dr., time i smanjenje proračunskog manjka. Povećavanje kreditnog rejtinga.	Ostvarivanje gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva koji su bitni za što kvalitetniji život lokalnog stanovništva.

Izvor: autori rada

ZAKLJUČAK

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu JLS predstavlja veliki izazov u svakom pogledu. Bez sređenih evidencija o nekretninama, koje uz sve bitne podatke o pojedinoj nekretnini omogućavaju i smještanje iste u prostor, nemoguće je njima učinkovito upravljati i raspolagati. Da bi JLS to mogla, mora imati i određeni broj kvalitetnog i educiranog kadra koji shvaća važnost i ima određeni stupanj savjesnosti i odgovornosti za provođenje postupaka vezanih uz upravljanje i raspolaganje istima. Ono što je važno za JLS je transparentno upravljanje, da javno provodi sve postupke vezane uz upravljanje i raspolaganje koje građani mogu prepoznati. Međutim, polako se vidi pomak u razmišljanju samoga zakonodavca o važnosti upravljanja nekretninama pri donošenju zakona, uredbi i pravilnika, a onda i nadležnih tijela JLS u čijoj se nadležnosti to upravljanje nalazi.

POPIS LITERATURE

1. Državni ured za reviziju (2016). Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti – Upravljanje i raspolaganje nekretninama jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave. [https://www.revizija.hr/UserDocsImages/izvjesca-novo/Revizije%20](https://www.revizija.hr/UserDocsImages/izvjesca-novo/Revizije%20%202016/REVIZIJE_UCINKOVITOSTI/UPRAVLJANJE_I_RASPOLAGANJE_NEKRETNINAMA_LOKALNIH_JEDINICA/SKUPNO_IZVJESCE/U_PRAVLJANJE_I_RASPOLAGANJE_NEKRETNINAMA_LOKALNIH_JEDINICA.pdf)
2. %202016/REVIZIJE_UCINKOVITOSTI/UPRAVLJANJE_I_RASPOLAGANJE_NEKRETNINAMA_LOKALNIH_JEDINICA/SKUPNO_IZVJESCE/U_PRAVLJANJE_I_RASPOLAGANJE_NEKRETNINAMA_LOKALNIH_JEDINICA.pdf., (pristupljeno 19.10.2021. god.).

3. Ignjatović, M. (2020). Faktori uspješnosti upravljanja gradskim nekretninama u Hrvatskoj. Hrvatska i komparativna javna uprava : časopis za teoriju i praksu javne uprave. 20 (1), str. 149-170.
4. Strategija upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019- 2025, NN 96/19.
5. Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Vinkovaca od 2020.
6. do 2026. („Službeni glasnik“ Grada Vinkovaca br. 13/19). <https://grad-vinkovci.hr/storage/app/media/SluzbeniGlasnik/2019/Vink2019br13.pdf>
7. Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Službeni glasnik NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19).
8. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Službeni glasnik NN 78/15).
9. Zakon o prostornom uređenju (Službeni glasnik NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).
10. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Službeni glasnik NN 91/96, 68/97, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06), 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).
11. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik NN br.125/11, 64/15 i 112/18).
12. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.
13. (Službeni glasnik NN 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).