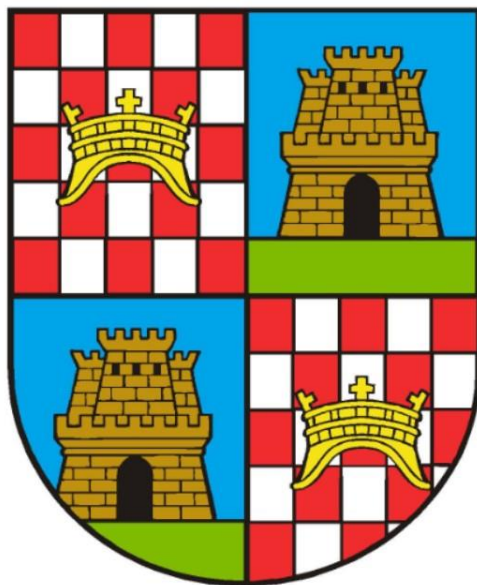


**REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA**

GRAD BIOGRAD NA MORU



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I
RASPOLAGANJA IMOVINOM
U VLASNIŠTVU GRADA BIOGRADA NA MORU
ZA RAZDOBLJE 2024.-2028.GODINE**

Biograd na Moru, 10. rujna 2024. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	3
1.1. DOKUMENTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA.....	3
1.2. TEMELJNI POJMOVI	3
1.3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA	4
2. VAŽEĆI PROPISI U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM IMOVINOM	4
2.1. ZAKONSKI I PODZAKONSKI PROPISI.....	4
2.2. AKTI GRADA BIOGRADA NA MORU	6
2.3. NADLEŽNA TIJELA	8
3. POJAVNI OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA	8
3.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU GRADA	9
3.2. USTANOVE KOJIMA JE OSNIVAČ GRAD.....	11
3.3. POKRETNINE	11
3.4. POSLOVNI UDJELI U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA.....	12
3.5. DRUGA IMOVINA.....	12
4. CILJEVI I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA.....	13
5. ZAKLJUČNO	14

1. UVOD

Sukladno članku 53. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.) Hrvatski Sabor donosi Strategiju upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje od deset godina, na prijedlog Vlade Republike Hrvatske. Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, uzimajući u obzir gospodarske i razvojne interese Republike Hrvatske.

Trenutno važeću Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje 2019.-2025. godine donio je Hrvatski Sabor dana 02. listopada 2019. godine, a ista je objavljena u „Narodnim novinama“, br. 96/19.).

Članak 4. Odluke o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/23.; dalje u tekstu: Odluke) određuje da se Strategija upravljanja imovinom Grada Biograda na Moru (dalje u tekstu: Grada) donosi za potrebe Grada, a njome se određuje dugoročne ciljeve i smjernice za upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada, radi osiguranja ekonomski svrhovitog, učinkovitog i transparentnog upravljanja gradskom imovinom, uz očuvanje i pronalaženje optimalnih rješenja za Grad pri upravljanju i raspolaganju imovinom.

Strategiju upravljanja imovinom Grada (dalje u tekstu: Strategija) donosi Gradsko vijeće Grada, na prijedlog gradonačelnika, a objavljuje se u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“ i na službenoj mrežnoj stranici Grada (www.biogradnamoru.hr).

1.1. DOKUMENTI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM GRADA

Sukladno odredbama članka 4.-7. Odluke, dokumenti upravljanja i raspolaganja imovinom Grada su:

1. Strategija upravljanja imovinom Grada
2. Godišnji plan upravljanja imovinom Grada
3. Izvješće o provedbi Godišnjeg plana upravljanja imovinom Grada

1.2. TEMELJNI POJMOVI

VLASNIŠTVO – stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugog od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima (članak 30. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Pravo vlasništva podrazumijeva: posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporaba i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti).

NEKRETNINE – su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

POKRETNINE – su stvari koje se mogu premjestiti s jednoga mjesta na drugo, a a im se ne povrijedi bit (supstanca). One stvari koje su po svojoj naravi pokretne smatraju se u pravnom smislu nepokretnima ako su pripadak nepokretne stvari ili ih zakon izjednačuje se nekretninama.

UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA – podrazumijeva stjecanje, raspolaganje, davanje u najam i zakup, korištenje te ostvarivanje svih

vlasničkih prava nad nekretninama i pokretninama u vlasništvu Grada, sukladno propisima koji uređuju pravo vlasništva i druga stvarna prava.

RASPOLAGANJE NEKRETNINAMA I POKRETNINAMA U VLASNIŠTVU GRADA – podrazumijeva sklapanje pravnih poslova čija je posljedica prijenos, otuđenje, ograničenje ili odricanje od prava Grada u korist druge pravne ili fizičke osobe kao što su: prodaja, darovanje, osnivanje prava građenja, osnivanje založnog prava, osnivanje prava služnosti, zakup, najam, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena, koncesija ili na drugi način te davanje na uporabu gradske imovine.

1.3. NAČELA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA

Načela upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada oslanjaju se na načela upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Prema članku 4. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja se učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, učinkovitosti i predvidljivosti.

Načelo odgovornosti – osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, nadzorom nad upravljanjem imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima.

Načelo javnosti – osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja u propisima i drugim aktima te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja imovinom u Strategiji i Godišnjem planu upravljanja imovinom, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koje upravlja imovinom i javnom objavom odluka o upravljanju.

Načelo učinkovitosti – imovinom se upravlja učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Grada.

Načelo predvidljivosti – upravljanje imovinom mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i pokretninama. Ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

2. VAŽEĆI PROPISI U VEZI S UPRAVLJANJEM I RASPOLAGANJEM IMOVINOM

Stjecanje, upravljanje i raspolaganje imovinom u vlasništvu Grada propisano je brojnim zakonskim i podzakonskim aktima i općim aktima Grada. Grad je u poziciji imatelja vlastite imovine kojom se upravlja u skladu sa sustavom državne imovine, stoga se primjenjuju i propisi koji se odnose na državnu imovinu.

2.1. ZAKONSKI I PODZAKONSKI PROPISI

- Zakon o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12. i 152/14.)
- Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, br. 63/19., 128/22. i 155/23.)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.)
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96., 48/98., 66/98., 22/06., 68/18., 105/20. i 36/24.)
- Zakon o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“, 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., 78/02. i 113/02.)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 155/23.)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, br. 86/12., 143/13., 65/17. i 14/19.)
- Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“, br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21. i 114/22.)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, br. 112/18. i 39/22.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15.)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, br. 74/14., 69/17. i 98/19.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.)
- Zakon o uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11. i 144/21.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18., 110/18. i 32/20.)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“, br. 118/18., 42/20., 127/20., 52/21. i 152/22.)
- Zakon o cestama („Narodne novine“, br. 84/11., 22/13., 54/13., 148/13., 92/14., 110/19., 144/21., 114/22., 4/23. i 133/23.)
- Zakon o javno-privatnom partnerstvu („Narodne novine“, br. 78/12., 152/14. i 114/18.)
- Zakon o koncesijama („Narodne novine“, br. 69/17. i 107/20.)
- Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine („Narodne novine“, br. 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.)
- Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“, br. 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22., 18/23. i 130/23.)
- Zakon o proračunu („Narodne novine“, br. 144/21.)
- Zakon o fiskalnoj odgovornosti („Narodne novine“, br. 111/18., 41/20. i 83/23.)
- Zakon o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18.)
- Uredba o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 3/20.)
- Pravilnik o održavanju građevina („Narodne novine“, br. 122/14. i 98/19.)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima („Narodne novine“, br. 11/17., 34/18., 36/19., 98/19., 31/20., 74/22. i 155/23.)
- Pravilnik o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i o upisu vlasništva posebnog dijela nekretnine (etažnog vlasništva) („Narodne novine“, br. 121/13., 61/18. i 63/19.)
- Pravilnik o financijskom izvještavanju u proračunskom računovodstvu („Narodne novine“, br. 37/22.)
- Pravilnik o proračunskom računovodstvu i Računskom planu („Narodne novine“, br. 158/23.)

Razvidno je da je raspolaganje nekretninama, pa i šire raspolaganje cjelokupnom imovinom, uređeno velikim brojem zakonskih i podzakonskih propisa čije odredbe su često nejasne i kontradiktorne, a sami postupci upravljanja i raspolaganja imovinom nisu uređeni dodatnim pravilnicima i nalogima kao pomoć za jednako postupanje.

2.2. AKTI GRADA BIOGRADA NA MORU

- Statut Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 8/22.),
- Odluka o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/23.)
- Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 13/19.)
- Odluka o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 13/19. i 10/22.)
- Odluka o visini zakupnine poslovnih prostora u Poduzetničkom inkubatoru Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 1/20.)
- Odluka o spomeničkoj renti („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 3/14. i 6/15.)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 6/13. i 11/13.)
- Odluka o davanju u zakup javnih površina za postavljanje pokretnih naprava („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 6/19., 8/19., 8/21. i 10/22.)
- Odluka o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/10.)
- Odluka o davanju u najam stanova za službene potrebe („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/10., 11/21., 2/22., 3/22. i 6/22.)
- Odluka o subvencioniranju troškova najamnine podstanarima na području Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/23.)
- Odluka o socijalnoj skrbi („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 5/24.)
- Odluka o stipendiranju učenika i studenata („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/23. i 2/24.)
- Odluka o postupku i visini naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 5/19. i 8/23.)
- Odluka o komunalnoj naknadi („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/23.)
- Odluka o vrijednosti boda komunalne naknade (B) („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/23.)
- Odluka o komunalnom doprinosu („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/18., 13/19., 11/21. i 8/22.)
- Odluka o komunalnim djelatnostima („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/19., 6/19., 8/19., 9/19., 12/19., 13/19. i 2/22.)
- Odluka o komunalnom redu („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/19., 13/19., 6/20., 8/20., 11/21., 3/22. i 6/23.)

- Odluka o agrotehničkim mjerama, mjerama za uređivanje i održavanje poljoprivrednih rudina te mjerama zaštite od požara na području Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/24.)
- Odluka o gradskim porezima („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/23.)
- Odluka o redu na pomorskom dobru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/23.)
- Plan upravljanja pomorskim dobrom na području Grada Biograda na Moru za razdoblje 2024.-2028. („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/24. i 5/24.)
- Pravilnik o uvjetima korištenja službenih automobila, poslovnih kreditnih kartica, sredstava reprezentacije, mobilnih telefona i sredstava za službena putovanja („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 8/15. i 5/16.)
- Pravilnik o uvjetima korištenja Poduzetničkog inkubatora Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 6/20. i 8/20.)
- Sporazum o preuzimanju nekretnina dosadašnje Općine Biograd na Moru sklopljen između Grada Biograda na Moru, Općine Pakoštane, Općine Sv. Filip i Jakov i Općine Pašman, prosinac 1993. godine
- Sporazum o preuzimanju nekretnina, pokretnina, financijskih sredstava, te prava i obveza dosadašnje općine Biograd sklopljen između Grada Biograda na Moru, Općine Pakoštane, Općine Sv. Filip i Jakov i Općine Pašman od 11. travnja 1994. godine
- Prostorni plan uređenja Grada Biograda na Moru, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/05., 3/09., 7/11., 10/11., 3/16., 7/16., 11/16., 12/19. i 9/22. – proč. tekst)
- Urbanistički plan uređenja za cjelovito građevinsko područje Grada Biograda na Moru – središnji dio južno od Jadranske ceste (Poluotok, Jaz, Vruljine, Bošana, dio Primorja, Kožina, Centar, Tuče, Glavica, Rust, Meterize, Granda), („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/08., 2/09., 3/10., 4/17., 10/17., 7/18., 9/22. – proč. tekst i 8/23.)
- Urbanistički plan uređenja za prostornu cjelinu izvan GP naselja – područje Crvene Luke, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/12.)
- Urbanistički plan uređenja za dio građevinskog područja Grada Biograda na Moru – područje Kumenat, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/08.)
- Urbanistički plan uređenja za cjelovito građevinsko područje Grada Biograda na Moru – dio sjeverno od Jadranske ceste (Kosa – Istok, Kosa – Zapad), („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/08. i 8/21.)
- Urbanistički plan uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograda na Moru: Jankolovica - sjeverni dio, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 7/08. i 6/12.)
- Urbanistički plan uređenja za cjelovita područja GP naselja Grada Biograda na Moru: Jankolovica – južni dio, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 7/08. i 6/12.)
- Urbanistički plan uređenja golf igrališta "Baštijunski brig", („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 8/09.)
- Urbanistički plan uređenja „Iznad Solina“, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 4/12.)
- Urbanistički plan uređenja „Karting centar“, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/12., 6/23. i 8/23. – ispr.)
- Urbanistički plan uređenja zone uređaja za pročišćavanje otpadnih voda “Kumenat”, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 3/13.)
- Urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene (T3) kamp Soline („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 9/13.)
- Urbanistički plan uređenja Zone gospodarske namjene – poslovne, pretežito uslužne (K1) i zabavnog centra (T5), („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 1/20.)
- Urbanistički plan uređenja zone groblja Biograd na Moru, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 6/20.)

- Urbanistički plan uređenja jedinstvene zone gospodarske namjene Jankolovica, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 6/20.)
- Urbanistički plan uređenja industrijske zone „Turističko informativni marikulturni centar“, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 10/20. i 11/23.)
- Urbanistički plan uređenja jedinstvene zone gospodarske i sportsko rekreacijske namjene Sedma četa – Bučina, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/21.)
- Urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene (T2) uz naselje, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 8/21.)
- Urbanistički plan uređenja sjeverne zone gospodarske namjene sjeverno od državne ceste D8, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 8/21. i 6/23.)
- Urbanistički plan uređenja park šume Soline, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 2/22.)
- Detaljni plan uređenja javne namjene istočno od ortopedске bolnice, („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, br. 5/10.)

2.3. NADLEŽNA TIJELA

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje imovinom u vlasništvu Grada imaju Gradsko vijeće i Gradonačelnik, osim ako posebnim zakonom nije drugčije određeno. Gradsko vijeće, odnosno Gradonačelnik, gospodare imovinom u vlasništvu Grada pažnjom dobrog domaćina u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Odluku o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se donosi odluka donosi Gradonačelnik. Ukoliko pojedinačna vrijednosti prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se donosi odluka, takvu odluku donosi Gradsko vijeće.

3. POJAVNI OBLICI IMOVINE U VLASNIŠTVU GRADA

Pojavni oblici imovine u vlasništvu Grada mogu se svrstati u sljedeće skupine:

1. Nekretnine
 - građevinsko zemljište
 - poljoprivredno zemljište
 - poslovni prostori
 - stanovi
 - objekti komunalne infrastrukture (nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, javna rasvjeta, groblja)
2. Ustanove kojima je osnivač Grad
3. Pokretnine (službena vozila, umjetničke slike veće vrijednosti i slično)
4. Poslovni udjeli u trgovačkim društvima
5. Druga imovina
 - nematerijalna imovina u vrijednosti projekata, elaborata i slično

- materijalna imovina (IT oprema, namještaj, uredska oprema i slično)
- sitan inventar, uredski pribor i ostala imovina manje vrijednosti
- novac u banci
- potraživanja od poreza, naknada, pristojbi, taksi i slično

3.1. NEKRETNINE U VLASNIŠTVU GRADA

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave samostalno utvrđuju pravila i procedure upravljanja i raspolaganja svojom imovinom, ali u okvirima postavljenim zakonima i drugim propisima. Uvjeti, procedure i način raspolaganja stanovima, građevinskim zemljištem i poslovnim prostorom, osim zakonom i drugim propisima, uređeni su općim aktima Grada (pobliže navedeni pod točkom 2.2. ove Strategije).

Prema odredbama Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi („Narodne novine“, br. 90/92.) općine, gradovi i županije preuzele su nekretnine, pokretnine, financijska sredstava te prava i obveze općina čiji su slijednik, a izmjenama navedenog zakona iz 1993. godine („Narodne novine“, br. 117/93.) i pokretnine i nekretnine dotadašnjih mjesnih zajednica; objekte i uređaje koji se koriste isključivo za javnu rasvjetu preuzele su izmjenama i dopunama Zakona o komunalnom gospodarstvu iz 1997. godine („Narodne novine“, br. 70/97.). Stupanjem na snagu Uredbe o prestanku rada Fonda u stambenom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 64/97.) preuzete su nekretnine te prava i obveze glede tih nekretnina kojima je upravljao Fond, a groblja na svom području prema odredbama Zakona o grobljima („Narodne novine“, br. 19/98. i 50/12.). Sportski objekti i druge nekretnine u društvenom vlasništvu na kojima su pravo korištenja imale sportske organizacije, udruge i druge pravne osobe prešle su u vlasništvo gradova i općina prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sportu („Narodne novine“, br. 77/95.). Prema odredbama Zakona o cestama („Narodne novine“, br. 84/11. i dr.) nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Objekti komunalne infrastrukture navedeni su u Zakonu o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18., 110/18. i 32/20.), a za komunalnu infrastrukturu je utvrđeno kako je ona javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost. Naravno, uz sve navedeno, jedinice lokalne samouprave su stjecale imovinu i kupnjom, zamjenom, nasljeđivanjem, darovanjem i slično.

Građevinsko zemljište

U portfelju nekretnina u vlasništvu Grada značajan udio čini građevinsko zemljište (izgrađeno i neizgrađeno), te predstavlja veliki potencijal za buduće investicije i ekonomski rast, stoga je bitno zemljište koje je prostornim planom predviđeno za gradnju i dalje uređivati i pripremati za buduću gradnju radi daljnjeg raspolaganja. Značajan dio ovog portfelja je uknjižen na ime Grada, dok se za jedan dio i dalje vodi postupak oko rješavanja imovinskopravnih odnosa (zemljišnoknjižni i parnični postupci). Raspolaganje se provodi putem javnog natječaja, osim u izuzecima propisanim zakonom i drugim propisima, sukladno procjenama tržišne vrijednosti nekretnina putem ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina.

Na području Grada osnovano je nekoliko poslovnih (poduzetničkih) zona, a način korištenja i uvjeti uređenja zemljišta u istima propisani su urbanističkim planovima uređenja. I dalje se planira investiranje u infrastrukturu poslovnih zona, te ostalog građevinskog zemljišta na području Grada.

Značajan dio gradske imovine predstavljaju i javne površine kojima Grad raspolaže na način davanja u zakup, putem javnog natječaja, a u svrhu obavljanja različitih djelatnosti (ugostiteljstvo, terase, druge usluge u turizmu). Početne cijene zakupa za svaku od djelatnosti određene su odlukom Grada a uprihođena sredstva čine značajan dio ukupnih gradskih prihoda. Svake godine, povećanjem turističkih kapaciteta i razvojem Grada, raste potražnja za zakupom javnih površina, što dovodi do potrebe racionalnog raspolaganja istima i povećane brige za stanje u prostoru.

Poljoprivredno zemljište

Zemljište u vlasništvu Grada koje prema svojoj kulturi predstavlja poljoprivredno zemljište. Ono se mora održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju do privođenja istog namjeni sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji. Raspolaganje se provodi putem javnog natječaja davanjem u zakup.

Ovdje valja napomenuti da je u tijeku izrada Programa raspolaganja poljoprivrednim zemljištem u vlasništvu Republike Hrvatske na području Grada. Po usvajanju toga Programa, Grad sukladno odredbama Zakona o poljoprivrednom zemljištu raspisuje javni natječaj radi davanja toga zemljišta u zakup.

Poslovni prostori

Grad u svom vlasništvu ima poslovne prostore kojima se raspolaže sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i odluke Grada o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada. Većina poslovnih prostora dana je u zakup putem javnog natječaja poduzetnicima, dok manji dio poslovnih prostora koriste ustanove Grada, odnosno državna tijela (katastar, sud). Početna cijena zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja za zakup utvrđena je odlukom Grada. Većina zakupnika s kojima Grad ima sklopljene važeće ugovore o zakupu su višegodišnji zakupnici kojima Grad u zakonskom roku nudi produženje ugovora, koje ponude oni prihvaćaju i sklapaju nove ugovore. Za manji dio poslovnih prostora koji trenutno nisu u zakupu i dalje će se poduzimati aktivnosti radi stavljanja u funkciju.

Valja izdvojiti poslovne prostore Grada u zgradi Poduzetničkog inkubatora (9 proizvodno-skladišnih prostor u prizemlju, 7 uredskih prostora na I. katu, te 10 uredskih prostora na II. katu). Isti su dani u zakup poduzetnicima putem javnog poziva sukladno odredbama Pravilnika Grada o uvjetima korištenja Poduzetničkog inkubatora, uz visinu zakupnine prema odluci Grada prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka.

Stanovi

U portfelju Grada nalaze se i stanovi, od koji dva stana koriste zaštićeni najmoprimci i najmoprimci kojima je stan dodijeljen temeljem socijalnih kriterija, te isti plaćaju zaštićenu najamninu. Grad je 9 stanova kupio u programu POS-a, te su isti sukladno odredbama odluke Grada o davanju u najam stanova za službene potrebe dani u najam potrebnim kadrovima na području Grada.

Objekti komunalne infrastrukture

Objekte komunalne infrastrukture u vlasništvu Grada čine:

- a) nerazvrstane ceste (ceste koje se koriste za promet vozilima i koje svatko može slobodno koristiti na način i pod uvjetima određenim zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu zakona kojim se uređuju ceste),
- b) javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila (trgovi, pločnici, javni prolazi, prečaci, šetališta, uređene plaže, pješačke staze),

- c) javna parkirališta (javne površine koje se koriste za parkiranje motornih i/ili drugih cestovnih vozila),
- d) javne zelene površine (parkovi, drvoređi, živice, cvjetnjaci, travnjaci, skupine ili pojedinačna stabla, dječja izgrališta sa pripadajućom opremom, javni sportski objekti, zelene površine uz ceste i ulice ako nisu sastavni dio nerazvrstane ili druge ceste),
- e) građevine i uređaji javne namjene (nadstrešnice na stajalištima javnog prometa, ploče s planom naselja, oznake kulturnih dobara, zaštićenih dijelova prirode i sadržaja turističke namjene, spomenici te druge građevine, uređaji i predmeti javne namjene lokalnog značaja),
- f) javna rasvjeta,
- g) groblja (ogradeđi prostor na kojem se nalaze grobna mjesta, prostori i zgrade za obavljanja ispraćaja i pokopa umrlih, pješačke staze i uređaji, predmeti i oprema na površinama groblja).

Na području Grada ukupno ima oko 100 km nerazvrstanih cesta. Sukladno važećim odredbama Zakona o cestama i Zakona o komunalnom gospodarstvu, Grad provodi postupke upisa i uknjižbe prava vlasništva za postojeće izgrađene i evidentirane ceste u katastru i zemljišnoj knjizi. Održavanje nerazvrstanih cesta povjerava se pravnoj osobi ili obrtniku putem javnog natječaja na razdoblje od četiri godine.

Održavanje objekata komunalne infrastrukture putem obavljanja komunalnih djelatnosti (javnih površina na kojima nije dopušten promet motornim vozilima, javnih zelenih površina, građevina, uređaja i predmeta javne namjene, groblja, javne rasvjete i javnih parkirališta, povjereno je trgovačkom društvu BOŠANA d. o. o. (trgovačkom društvu u stopostotnom vlasništvu Grada).

Grad je vlasnik dva sportska objekta, dok se za dva sportska objekta vodi postupak sa Republikom Hrvatskom oko rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sukladno članku 61. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske. Planirana je izgradnja teniskih terena sa bućalištem i pratećim sadržajima na Kosi Zapad.

3.2. USTANOVE KOJIMA JE OSNIVAČ GRAD

Grad je osnivač sljedećih ustanova:

1. Gradska knjižnica Biograd na Moru
2. Zavičajni muzej Biograd na Moru
3. Dječji vrtić Ivana Brlić Mažuranić, Biograd na Moru
4. Javna vatrogasna postrojba Grada Biograda na Moru
5. Agencija za lokalni razvoj SIDRAGA, javna ustanova
6. Turistička razvojna agencija GNALIĆ, javna ustanova
7. Dom za starije osobe Sv. Ante

Nekretnine koje su od javnog, kulturnog i općenito društvenog značenja dane su na upravljanje, raspolaganje i korištenje ustanovama, a odgovorne osobe ustanova imaju obvezu sa istima postupati kao dobar gospodar, u skladu sa zakonom, propisima i ostalim važećim općim aktima.

3.3. POKRETNINE

Grad raspolaže sa službenim vozilima koje koriste gradonačelnik i službenici Jedinog jedinog upravnog odjela, u skladu s odredbama pravilnika. Službena vozila Grada su:

TIP VOZILA	VRSTA MOTORA	GODINA
Renault Clio	1.5 DCI	2004.
Renault Clio	1.2 GRANDTOUR	2008.
Škoda Superb	2.0 TDI	2019.
Smart (električno vozilo)	EQ FORFOUR	2019.
Škoda Kamiq	1.5 TSI	2023.

Od ostalih pokretnina veće vrijednosti, mogu se navesti dvije prikolice, viličar, vozilo za preradu drvnog materijala, te manji broj umjetničkih slika određene vrijednosti dobivene kao poklon od raznih domaćih i inozemnih izaslanstava prilikom njihovih posjeta Gradu, od kojih je jedan dio izložen u prostoriji Gradske vijećnice, dok se drugi dio nalazi u Zavičajnom muzeju.

3.4. POSLOVNI UDJELI U TRGOVAČKIM DRUŠTVIMA

Grad je vlasnik udjela u sljedećim trgovačkim društvima:

1. Bošana d. o. o. za turizam i usluge (100%)
2. Komunalac d. o. o. za vodoopskrbu, odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda (32,49%)
3. Croata d. o. o. za informacijsku djelatnost (25%)
4. Jankolovica d. o. o. za zbrinjavanje otpada (100%)
5. Iskorak novi Poduzetnički centar d. o. o. za savjetovanje u vezi sa upravljanjem, zastupanje i djelatnost putničke agencije (100%)
6. Poduzetnički inkubator Biograd na Moru d. o. o. za poticanje i razvoj poduzetništva (100%)
7. Liburnija d. o. o. usluge prijevoza putnika u javnom prometu (0,20%)

Navedenim trgovačkim društvima sukladno svojim vlasničkim udjelima upravlja Grad putem svojih predstavnika u skupštinama društava, a sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i ostalim propisima.

3.5. DRUGA IMOVINA

U ovaj portfelj imovine spada sva druga imovina Grada koja nije navedena u nekretninama, pokretninama i poslovnim udjelima Grada u trgovačkim društvima. Većim dijelom se odnosi na financijsku imovinu. Sastoji se od: nematerijalne imovine (vrijednosti projekata, elaborata i slično), materijalne imovine (IT oprema, namještaj, uredska oprema i slično), sitnog inventara, uredskog pribora i ostale imovine manje vrijednosti, novca u banci i potraživanja od poreza, naknada, pristojbi i slično. Upisuje se u odgovarajuće knjige osnovnih sredstava i sitnog inventara po kontima i amortizacijskim grupama, uz naznaku nabavne i knjižne vrijednosti. Krajem godine, jednom godišnje, provodi se inventura imovine i usklađuje njihova vrijednost.

4. CILJEVI I SMJERNICE ZA UPRAVLJANJE I RASPOLAGANJE IMOVINOM U VLASNIŠTVU GRADA

Strategijom treba utvrditi dugoročne ciljeve i smjernice za izradu plana aktivnosti upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Grada kako bi se postiglo ekonomski svrhovito, učinkovito i transparentno upravljanje gradskom imovinom. Imovina je kapital, posebno nekretnine i one moraju biti u funkciji, a pošto su važan resurs za gospodarski rast, njima se mora i odgovorno raspolagati. Grad je odlučan u stvaranju kvalitetnog modela upravljanja i raspolaganja svojom imovinom.

U dosadašnjem načinu upravljanja i raspolaganja imovinom jedinica lokalne samouprave, pa tako i Grada, detektirano je nekoliko nedostataka koje su otežavale upravljanje i raspolaganje imovinom: nerješeni imovinsko-pravni odnosi, strogi zakonski i podzakonski propisi glede upravljanja imovinom, često i međusobno kontradiktorni, obveza vođenja različitih evidencija i registara imovine (npr. baza nerazvrstanih cesta, evidencija komunalne infrastrukture i slično), administracija i sporost rada državnih tijela po pitanju rješavanja imovinsko-pravnih odnosa (posebno sudova i državnog tijela u čijem resoru je imovina u vlasništvu Republike Hrvatske).

Jedna od temeljnih pretpostavki za učinkovito upravljanje imovinom je ustrojavanje registra imovine pojedinih jedinica lokalne samouprave. Grad je ustrojio registar nekretnina, u kojem su navedeni pojedini portfelji nekretnina (npr. stanovi, zemljiša, poslovni prostori i slično), kao i vrste podportfelja, npr. portfelj komunalna infrastruktura sadrži sljedeće podportfelje: nerazvrstane ceste, javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila, javna parkirališta, javne zelene površine, građevine i uređaji javne namjene, groblja. Registar se redovito ažurira i nadopunjuje. Popis nekretnina sadrži podatke o broju zemljišnoknjižne čestice, površini, namjeni, broju zemljišnoknjižnog uloška, katastarskoj općini, adresi, načinu stjecanja vlasništva, udio u vlasništvu, podatke o eventualnim zabilježbama ili drugim teretima i druge podatke. U tijeku je povezivanje registra sa knjigovodstvenim podacima. Isto tako, u tijeku je prijenos podataka upisanih u registar Grada u Središnji registar državne imovine, sukladno odredbama Zakona o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 112/18.) i Uredbi o Središnjem registru državne imovine („Narodne novine“, br. 3/20.).

Druga bitna pretpostavka učinkovitog upravljanja imovinom, odnosno nekretninama, jesu uređeni imovinskopravni odnosi na nekretninama. To jamči pravnu sigurnost u pravnom prometu nekretninama. Već dio nekretnina Grad ima u knjižnom vlasništvu, ali još uvijek se rješavaju prigovori izjavljeni nakon provedenog postupka obnove zemljišne knjige za k. o. Biograd na Moru, stoga je određen broj nekretnina opterećen zabilježbama.

Potrebno je ukazati i na problem dugotrajnosti izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola, kao i na problem „šutnje“ ministarstva nadležnog za upravljanje državnom imovinom. Ovo je posebno bitno budući da se tom tijelu Grad obraćao u slučajevima kada je trebalo riješiti imovinskopravne odnose na nekretninama na kojima je planirana izgradnja infrastrukturnih, socijalnih, društvenih i drugih projekata važnih za lokalnu zajednicu. Stupanjem na snagu novog Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske određeni poslovi upravljanja i raspolaganja nekretninama predani su u nadležnost županijama, stoga se u budućnosti nadamo bržem rješavanju zahtjeva Grada.

Polazeći od prethodno navedenog, postavljaju se sljedeće smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom Grada:

- detektirati svu imovinu u vlasništvu Grada, posebice nekretnine,
- hitno rješavanje imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama, posebno onih koji se vode pri ministarstvu nadležnom za državnu imovinu, sada i u Zadarskoj županiji,

- kontinuirano praćenje i usklađivanje podataka katastra i zemljišne knjige,
- aktivirati neaktivne nekretnine radi ostvarenja prihoda,
- voditi računa o interesima Grada prilikom izrade prostornih i urbanističkih planova,
- redovito ažurirati postojeći registar imovine Grada,
- stjecanje vlasništva nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture,
- nekretnine na kojima Grad ima suvlasničke udjele, gdje je moguće zamijeniti, ili provesti razvrgnuće suvlasničke zajednice nekretnina,
- provoditi aktivnosti radi upisa objekata komunalne infrastrukture u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, u neotuđivom vlasništvu Grada.

Strategija se odnosi na četverogodišnje razdoblje, dok će se Godišnjim planom upravljanja imovinom Grada odrediti kratkoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja imovinom, kao i provedbene mjere u svrhu provođenja Strategije.

5. ZAKLJUČNO

Imovina je važan resurs gospodarskog razvoja, a njome se mora odgovorno upravljati i sačuvati za buduće generacije. Postupci upravljanja i raspolaganja imovinom moraju se voditi sukladno važećim propisima, a odluke o upravljanju imovinom moraju se temeljiti na najvećem mogućem ekonomskom učinku.

Osnovni strateški cilj Grada je učinkovit i kvalitetan sustav upravljanja i raspolaganja imovinom Grada uz optimalne troškove poslovanja, te održivo, ekonomično i transparentno upravljanje i raspolaganje. Polazeći od navedenog, u predstojećem četverogodišnjem razdoblju, upravljanje i raspolaganje imovinom potrebno je kontinuirano usavršavati, s ciljem stvaranja novih vrijednosti i ostvarivanja veće ekonomske koristi.