

PRIJEDLOG

Gradsko vijeće Grada Siska, na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, br. 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 15. Statuta Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 12/09, 16/10, 9/11, 18/12, 4/13, 6/13 - pročišćeni tekst, 14/14, 9/15, 10/16, 6/18, 18/18 - pročišćeni tekst, 4/20 i 8/21), donosi

O D L U K U

o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Siska 2022 - 2026. godine

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Siska 2022 - 2026. godine.

Članak 2.

Strategija iz prethodnog članka sastavni je dio ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Siska“.

KLASA:

URBROJ:

Sisak,

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA SISKA**

PREDSJEDNIK

Bojan Dadasović, v.r.

**STRATEGIJA UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA
NEKRETNINAMA GRADA SSKA 2022 - 2026. GODINE**

Sadržaj:

1. UVOD	
2. VAŽEĆI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	
3. AKTI GRADA.....	
4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA	
4.1. Baza podataka o nekretninama.....	
4.1.1. Poslovni prostori	
4.1.2. Stanovi	
4.1.3. Zemljišta i javne površine	
4.1.4. Nerazvrstane ceste, objekti komunalne infrastrukture	
4.1.5. Kulturni objekti i kulturna dobra	
4.1.6. Sportski objekti	
4.1.7. Normativno uređenje	
5. VIZIJE I SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2026. GODINE.....	
6. ZAKLJUČAK	

1. UVOD

Strategija upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Siska 2022-2026. godine (u daljnjem tekstu Strategija), donosi se za potrebe Grada Siska.

Strategijom se određuju dugoročni ciljevi i smjernice upravljanja gradskim nekretninama uvažavajući gospodarske i razvojne prioritete Grada Siska. Strategija se donosi sukladno članku 35. stavku 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, br. 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, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17) kojim je propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Strategija se izrađuje sukladno člancima 15. i 18. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18), određuje srednjoročne ciljeve i smjernice za upravljanje imovinom u vlasništvu Grada Siska, a donosi se sukladno članku 18. navedenog Zakona, oslanjajući se pritom na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. do 2025. („Narodne novine“, br. 96/19), prema kojoj je za upravljanje i raspolaganje nekretninama lokalnih jedinica potrebno uspostaviti jednaka pravila postupanja koja vrijede i za državne nekretnine.

Strategija predstavlja okvir strateških mjera, projekata i aktivnosti koje su usmjerene prema realizaciji razvojnog smjera upravljanja gradskim nekretninama kao i realizaciji strateških i posebnih ciljeva upravljanja istima. U skladu sa Zakonom o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 123/17), Strategija je sektorska strategija i ujedno akt strateškog planiranja od nacionalnog značaja. Naime, Strategija je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva i zaštite nacionalnih interesa, sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih generacija, stoga se gradskim nekretninama upravlja, raspolaže te ih se koristi učinkovito i razumno, pažnjom dobrog gospodara, sukladno načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.

U smislu odredbe članka 67. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19

i 144/20), jedinica lokalne samouprave mora upravljati, koristiti se i raspolagati svojom imovinom pažnjom dobrog gospodara, stoga Grad Sisak s nekretninama u svom vlasništvu nastoji postupati u maniri dobrog gospodara, što prije svega podrazumijeva izradu i kontinuirano ažuriranje sveobuhvatnog popisa svih nekretnina u njegovom vlasništvu putem vođenja Registra nekretnina, uzimajući u obzir sve karakteristike pojedine jedinice nekretnine.

Cilj Strategije je dugoročno osigurati učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama čija je održivost važna za Grad Sisak, a svrha joj je određivanje ciljeva i smjernica za upravljanje nekretninama kako bi se dugoročno osiguralo učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje istima.

Upravljanje nekretninama podrazumijeva stjecanje nekretnina, raspolaganje nekretninama i ostvarivanje svih drugih vlasničkih prava sukladno propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava. Upravljanje je djelovanje usmjereno na učinkovito, efikasno i proaktivno djelovanje u cilju postizanja određenih rezultata i vrijednosti, koji se temelje na duboko promišljenim parametrima zadanim zbog potrebe za optimalizacijom korisnosti. Kod upravljanja se radi o sveobuhvatnoj skrbi o nekom dobru koja podrazumijeva da onaj koji skrbi mora brinuti o svim segmentima (način upotrebe, korištenja, održavanje i zaštita dobra).

Upravljanje su sve sustavne i koordinirane aktivnosti i prakse kojima Grad Sisak optimalno i održivo upravlja svojom imovinom, nekretninama te rizicima i rashodima. Upravljanje imovinom je proces odlučivanja i provedbe odluka u vezi sa stjecanjem, korištenjem ili raspolaganjem nekretninama i podrazumijeva proces kojim se osigurava da imovina proizvodi optimalne kratkoročne i dugoročne rezultate, uključujući tijek novca i povećanje vrijednosti.

Grad Sisak upravlja svojim nekretninama po sljedećim parametrima: evidencija nekretnina, održavanje nekretnina, unaprjeđenje nekretnina, briga o upotrebi i ekonomskoj dobiti za Proračun Grada Siska. Održavanje znači upravljanje koje je usmjereno k tome da se održava optimalno stanje svake jedinice nekretnine u cilju zadovoljenja onih potreba građana koje joj je namijenila odluka predstavničkog tijela i gradonačelnice. Zaštita se odnosi na redovno održavanje kao i osiguranje od nepredviđenih događaja.

Cilj upravljanja nekretninama je održivi razvoj, a to je razvoj koji zadovoljava potrebe današnjice, a pritom ne ugrožava potrebe budućih generacija. U okviru

učinkovitog upravljanja nekretninama postiže se dobrobit za cijelu zajednicu.

Raspolaganje nekretninama podrazumijeva pravo na otuđenje, opterećenje, ograničenje i odricanje od prava. Oblicima raspolaganja nekretnina u vlasništvu Grada Siska smatraju se: prodaja nekretnina, razvrgnuće suvlasničke zajednice, zamjena nekretnina, zakup zemljišta, osnivanje prava građenja, osnivanje prava služnosti, osnivanje založnih prava, darovanje nekretnina, davanje u zakup i korištenje poslovnih prostora, davanje u najam stanova, davanje na privremeno korištenje javnih površina i prostora društvenih domova.

U okviru građanskog prava razlikujemo javna dobra u općoj uporabi, javna dobra u javnoj uporabi i individualna dobra.

Javna dobra u općoj uporabi su dobra namijenjena za uporabu svih i svatko se ima pravo njima služiti na način koji je odredilo tijelo koje takvim dobrima neposredno upravlja. Grad Sisak upravlja nerazvrstanim cestama koje su javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Siska.

Javna dobra u javnoj uporabi su stvari namijenjene neposrednom izvršavanju prava i dužnosti Grada Siska, njegovih tijela i ustanova, a koriste ih u skladu s namjenom ona tijela i ustanove kojima ih je dalo tijelo nadležno za upravljanje. To su dobra koja služe za neposredno izvršavanje dužnosti Grada Siska, zgrade u kojima se nalaze poslovni prostori u kojima rade tijela Grada Siska, prostori koji služe za rad proračunskih korisnika Grada Siska te javne površine koje nisu prvenstveno u funkciji ostvarenja prihoda nego služe za upotrebu većeg broja građana. Za upravljanje ovim dobrima karakteristično je da se o njima treba brinuti na način da trebaju ostvariti funkciju za koju su namijenjeni.

Individualna dobra su ona koja nisu namijenjena za opću niti za javnu uporabu, a tu ulazi zemljište, poslovni prostori koji se daju u zakup na tržištu, stanovi. Za razliku od individualnih vlasnika koji se rukovode samo svojim interesom, Grad Sisak mora se rukovoditi javnim interesom, poštujući pritom zakonom propisana ograničenja o raspolaganju (javni natječaj, tržišna cijena).

Strategijom se daju smjernice za sustavan pristup cjelovitom sagledavanju svih aspekata upravljanja nekretninama. Nekretnine treba klasificirati na obvezne - koje služe za zadovoljavanje izravnih potreba Grada Siska, diskrecijske - za rješavanje socijalnih, kulturnih, sportskih i drugih potreba te na one koje su namijenjene ostvarivanju prihoda. Potrebno je prikupljati podatke o prihodima i troškovima po svakoj jedinici

nekretnine kako bi se dobio cjeloviti uvid.

Strategijom se određuju srednjoročni ciljevi i smjernice upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Siska, uvažavajući gospodarske i razvojne interese, a sve sa svrhom učinkovitog i transparentnog upravljanja te stvaranja preduvjeta za očuvanje postojeće imovine i generiranje gospodarskog rasta. Strategija se oslanja na Strategiju upravljanja državnom imovinom za razdoblje od 2019. - 2025. („Narodne novine“, br. 96/19).

Upravljanje nekretninama podrazumijeva pronalaženje optimalnih rješenja koja će dugoročno očuvati iste i generirati gospodarski rast. Procjena potencijala nekretnina temelji se na ocjeni stvarnog stanja. Bitna pretpostavka i nužan preduvjet realizacije Strategije je dogradnja normativnog okvira kojim će se dodatno urediti svi oblici raspolaganja nekretninama.

Vlasništvo je 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 tog isključi, ako to nije protivno tuđim pravima i zakonskim ograničenjima. Vlasništvo podrazumijeva posjedovanje (vršenje faktične vlasti na stvari), uporabu i održavanje, korištenje te raspolaganje (pravo da se stvar otuđi ili optereti). Unutar tih granica propisanih Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17), vlasnik ima, između ostalog, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Grad Sisak treba postupati kao dobar gospodar i najprije znati što sve ima, u kakvom je to stanju, koliko vrijedi (ne samo u novcu), koji su troškovi, a koja je korist, da bi se onda temeljem svih tih informacija osiguralo efikasno korištenje nekretnina.

Strategijom upravljanja i raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske za razdoblje 2019.-2025. („Narodne novine“, br. 96/19), navedeno je da se upravljanje i raspolaganje imovinom treba temeljiti na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, a kako je utvrđeno u Zakonu o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18).

Prema tome, i jedinice lokalne samouprave prilikom upravljanja i raspolaganja nekretninama u svom vlasništvu, trebale bi se voditi sljedećim načelima.

Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja

funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama, nadzorom nad upravljanjem i raspolaganjem nekretninama te izvješćivanjem o postignutim ciljevima.

Načelo javnosti upravljanja nekretninama osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja i raspolaganja u aktima koji se donose u svezi s njihovim upravljanjem i raspolaganjem te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja i raspolaganja nekretninama, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju i raspolažu gradskim nekretninama, javnom objavom najvažnijih odluka o upravljanju i raspolaganju nekretninama te vođenjem registra nekretnina.

Načelo ekonomičnosti osigurava da se gradskim nekretninama upravlja radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva.

Načelo predvidljivosti upravljanja i raspolaganja gradskim nekretninama ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima.

2. VAŽEĆI ZAKONSKI I PODZAKONSKI PROPISI U SVEZI UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

- 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, 143/12 i 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20)
- Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“, br. 35/05., 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18)
- Zakon o najmu stanova („Narodne novine“, br. 91/96, 48/98, 66/98, 22/06, 68/18 i 105/20)
- Uredba o uvjetima i mjerilima za utvrđivanje zaštićene najamnine („Narodne novine“, br. 40/97 i 117/05)
- 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 procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15)
 - Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, br. 63/19 i 128/22)
 - Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
 - Zakon o gradnji („Narodne novine“, br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
 - 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 i 117/21)
 - Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina („Narodne novine“, br. 112/18 i 39/22)
 - Zakon o cestama („Narodne novine“, br. 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21 i 114/22)
 - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, br. 74/14, 69/17 i 98/19)
 - Zakon o sportu („Narodne novine“, br. 71/06, 150/08, 124/10, 124/11, 86/12, 94/13, 85/15, 19/16, 98/19, 47/20, 77/20 i 133/20)
 - Zakon o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18, 110/18 i 32/20)
 - Zakon u uređivanju imovinskopravnih odnosa u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina („Narodne novine“, br. 80/11 i 144/21)
 - Zakon o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18)
 - Zakon o proračunu („Narodne novine“, br. 144/21)
 - Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, br. 102/20, 10/21 i 117/21)
 - Odluka o donošenju Programa mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije („Narodne novine“, br. 88/22)
 - Pravilnik o provedbi postupaka nabave roba, usluga i radova za postupke obnove („Narodne novine“, br. 126/21, 19/22 i 132/22)

3. AKTI GRADA SSKA

- Statut Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 12/09, 16/10, 9/11, 18/12, 4/13, 6/13 - pročišćeni tekst, 14/14, 9/15, 10/16, 6/18, 18/18 - pročišćeni tekst, 4/20 i 8/21)
- Odluka o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 2/01, 18/03, 12/04, 1/08, 12/09, 9/10 - pročišćeni tekst, 4/12, 4/13, 16/15, 6/16, 13/18, 18/18 - pročišćeni tekst, 27/19 i 29/21)
- Odluka o najamnini za gradske stanove („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 23/10)
- Odluka o davanju stanova u najam („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 10/10, 4/12, 21/12, 23/15, 13/16, 27/19 i 29/21 i „Službeni glasnik Grada Siska“, br. 10/22)
- Odluka o prodaji gradskih stanova („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 7/09, 25/09, 9/15, 13/16, 27/19 i 29/21 i „Službeni glasnik Grada Siska“, br. 10/22)
- Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 6/19, 8/20 i 8/21)
- Odluka o polaznoj zakupnini za poslovni prostor u vlasništvu Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 17/14, 10/15, 15/16, 31/16, 8/17 i 7/18 i „Službeni glasnik Grada Siska“, br. 6/22)
- Odluka o kriterijima za naknadu uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Siska („Službeni glasnik Grada Siska“, br. 15/22)
- Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjim zakupnicima i korisnicima („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 4/12 i 6/19)
- Odluka o davanju gradskih prostora na privremeno korištenje („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 13/16, 32/17, 1/18, 11/18, 22/19 i 36/21)
- Odluka o davanju u zakup javnih površina i neizgrađenog (građevinskog) zemljišta za postavljanje privremenih objekata („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 5/17, 29/17, 7/18, 24/18, 4/19, 25/19, 12/20 i 34/21 i „Službeni glasnik Grada Siska“, br. 6/22)
- Odluka o davanju u zakup nekretnina za postavljanje predmeta za isticanje reklamnih

poruka i oglašavanje („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 14/09, 5/15, 18/15 i 21/20)

- Odluka o načinima i uvjetima korištenja društvenih domova te prostora mjesnih odbora i gradskih četvrti na području Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 13/16, 9/17, 14/17, 1/18, 21/18, 31/18, 2/20 i 22/20)
- Odluka o trgovini na malo izvan prodavaonica („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 21/12, 23/15, 23/18 i 11/21)
- Odluka o nerazvrstanim cestama („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 21/12, 3/16 i 25/17)
- Odluka o komunalnim djelatnostima na području Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 6/19)
- Odluka o subvencioniranju stambenog zbrinjavanja mladih obitelji na području Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 29/21)

4. ANALIZA STANJA NEKRETNINA I POSTOJEĆI MODEL UPRAVLJANJA I RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Strategijom se utvrđuje upravljanje i raspolaganje nekretninama, definiraju se srednjoročni ciljevi, kao i smjernice, uvažavajući gospodarske i razvojne interese Grada Siska. Strategija se odnosi se na nefinancijsku imovinu koju Grad Sisak ima u svom portfelju i to na:

- zemljišta
- stanove
- poslovne prostore
- javne površine
- sportske objekte
- kulturne objekte i kulturna dobra
- nerazvrstane ceste
- objekte komunalne infrastrukture

Upravljanje nekretninama odnosi se na sljedeće aktivnosti:

- stjecanje i raspolaganje nekretninama i ostvarivanje vlasničkih prava u skladu s propisima koji uređuju vlasništvo i druga stvarna prava

- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine
- reguliranje vlasničko pravnog statusa nekretnina, njihov popis, procjenu i upis u javne registre i očevidnike
- obavljanje drugih poslova u vezi s upravljanjem nekretninama.

Grad Sisak raspolaže nekretninama na temelju zakona i akata navedenih u ovoj Strategiji.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama obavlja se u skladu sa zakonskim propisima i posebnim odlukama Gradskog vijeća Grada Siska (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) i gradonačelnice. Postoje razrađeni procesi upravljanja i raspolaganja nekretninama. S obzirom na to da se godišnji plan upravljanja nekretninama (kratkoročni ciljevi i smjernice) donosi u svrhu provođenja Strategije (srednjoročni ciljevi i smjernice), donošenje iste prethodi donošenju godišnjeg plana upravljanja, a kojim će se dodatno razraditi upravljanje i raspolaganje pojedinim oblicima nekretnina.

Upravljanje i raspolaganje nekretninama u Gradu Sisku normativno se oslanja na zakonske i podzakonske akte te na opće akte Grada.

Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje nekretninama u vlasništvu Grada Siska imaju Gradsko vijeće Grada Siska, odnosno gradonačelnica, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno.

Gradsko vijeće Grada Siska, odnosno gradonačelnica donose odluke o stjecanju, otuđivanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Siska pažnjom dobrog gospodara u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Siska.

Gradsko vijeće Grada Siska odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina, te drugom raspolaganju imovinom Grada Siska čija pojedinačna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom odnosno čija pojedinačna vrijednost je veća od 1.000.000,00 kuna.

Gradonačelnica odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina Grada i drugom raspolaganju imovinom u skladu sa zakonom, statutom i posebnim propisima čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom, a najviše do 1.000.000,00 kuna pod uvjetom da je stjecanje i

otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom planirano u Proračunu Grada Siska i provedeno u skladu sa zakonom.

U odnosu na najveći dio nekretnina Grad Sisak upisan je kao vlasnik, posjednik, u zemljišnim knjigama i katastru. Ujedno, kontinuirano se provode potrebni procesi kako bi sve nekretnine bile upisane kao vlasništvo Grada Siska.

Neki objekti koje koristi Grad Sisak, za svoje potrebe ili potrebe proračunskih korisnika, su u vlasništvu Republike Hrvatske, a neki objekti koje koriste institucije Republike Hrvatske su u vlasništvu Grada Siska. Pokrenut je postupak zamjene nekretnina s Republikom Hrvatskom pred nekadašnjim Državnim uredom za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: DUDI), međutim, iako ta problematika postoji već dugi niz godina, DUDI, niti njegov pravni slijednik (danas Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine) nije iskazao interes za rješavanje tog problema, stoga je Grad Sisak u listopadu ove godine navedenom ministarstvu uputio zahtjev za kupnju nekretnina od Republike Hrvatske, a koje su Gradu Sisku potrebne radi stvaranja cjeline koja je prikladna za uređenje kao javno parkiralište dostupno svima pod jednakim uvjetima te za stvaranje mogućnosti u svrhu proširenja i dodatnog opremanja dječjeg igrališta Majmunjak.

Sisak je pogodio katastrofalni potres krajem 2020. godine, što je ostavilo nesagledive posljedice i u odnosu na dio nekretnina u portfelju Grada. Naime, određen broj objekata u kojima se nalaze stanovi i poslovni prostori u vlasništvu Grada Siska od posljedica potresa proglašen je neuporabljiv ili privremeno neuporabljiv, dok su neke zgrade u kojima su se nalazili stanovi i/ili poslovni prostori, uklonjene, sukladno odlukama nadležnih tijela.

4.1. Baza podataka o nekretninama

Uspostavljanje baze podataka i popisa imovine prvi je i najvažniji korak u uspostavi djelotvornog sustava upravljanja imovinom.

Grad dugi niz godina vodi evidenciju nekretnina, a od 2015. godine ustrojen je registar nekretnina, koji je sveobuhvatna analitička evidencija o svim javnim oblicima imovine, odnosno jedinstvenu evidenciju imovine u koju su preuzeti podaci iz dotadašnje evidencije nekretnina.

Grad Sisak ustrojio je analitičku knjigovodstvenu evidenciju nekretnina koja za dio

zemljišta i građevinskih objekata ne sadrži podatke o površini (količini). Također, Grad je u sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama u zemljišnim knjigama i katastru te evidentiranju u poslovnim knjigama postupio sustavno i planski te se procjenjuje da je uredio vlasništvo i posjed za više od 90% imovine.

Nadalje, procijenjen je značajan postotak ukupnog zemljišta za koje su riješeni imovinsko-pravni odnosi.

Unutar registra unose se svi opisno-tehnički podaci o svakoj jedinici imovine, prostorni i imovinsko pravni, financijski, tj. sva dokumentacija koju Grad Sisak posjeduje po svakoj jedinici imovine.

Grad Sisak navedenu materiju normira putem više općih akata kojima je obuhvaćeno više vidova raspolaganja nekretninama.

Svi opći akti vezani na upravljanje i raspolaganje nekretninama objavljuju se u Službenom glasniku Grada Siska. Javni natječaji o upravljanju i raspolaganju nekretninama objavljuju se na mrežnim stranicama Grada Siska, a u javnim glasilima objavljuju se obavijesti o objavi natječaja na mrežnim stranicama Grada Siska.

4.1.1. Poslovni prostori

Grad Sisak upravlja i raspolaže poslovnim prostorima koje koristi ili za svoje svrhe ili ih koriste proračunski korisnici i trgovačka društva u vlasništvu Grada Siska bez plaćanja zakupnine, političke stranke uz plaćanje zakupnine, udruge bez plaćanja zakupnine, ili su dani u zakup drugim subjektima uz ugovorenu zakupninu.

Prazni poslovni prostori moraju kontinuirano biti predmet javnog natječaja o davanju u zakup. Također, u derutne poslovne prostore potrebno je ulagati sukladno osiguranim proračunskim sredstvima, a sve kako bi se priveli svojoj osnovnoj funkciji, tj. postali upotrebljivi.

4.1.2. Stanovi

Grad Sisak u svom portfelju nekretnina upravlja i raspolaže stanovima koje koriste zaštićeni najmoprimci te najmoprimci kojima su stanovi dani na korištenje po slobodno ugovorenoj najamnini. Određeni broj stanova se koristi bespravno, no za te stanove su u tijeku postupci iseljenja ili se poduzimaju aktivnosti za rješavanje pravnog statusa

korisnika. Dio stanova u vlasničkom portfelju Grada Siska nije u upotrebi jer su isti podrumski i poplavni te ulaganje u njih ne bi bilo ekonomično niti svrsishodno.

Kako su s jedne strane mjesečni prihodi Grada Siska od zaštićene i slobodne ugovorene najamnine neznatni, a s druge strane postoje veliki rashodi glede njihova održavanja, intencija Grada Siska provođenje postupaka prodaje stanova u svom vlasništvu, što je Grad Sisak činio i u proteklom razdoblju.

4.1.3. Zemljišta i javne površine

Građevinsko zemljište je prostornim planom namijenjeno za izgradnju ili uređenje javnih površina ili se nalazi u zoni mješovite ili gospodarske namjene.

Radi izgradnje javnih površina, rješavaju se i imovinsko pravni odnosi s vlasnicima zemljišta sklapanjem kupoprodajnih ugovora ili kroz postupak potpunog izvlaštenja.

Za zemljište koje se prema odredbama prostornih planova nalazi u zoni gospodarske namjene, važno je stvoriti uvjete za dolazak potencijalnih ulagača.

Nova katastarska izmjera i sređivanje zemljišnih knjiga provedena je za cca 80% zemljišta na području Grada Siska. Naime, sređenost i usklađenost zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja je osnova za daljnja raspolaganja nekretninama.

Raspolaganje zemljištem odnosno njihova prodaja, kupnja, zamjena, ustanovljenje prava služnosti i prava građenja vrši se isključivo temeljem zakonskih odredbi i općih akata Grada Siska.

Osim prodaje, osnivanja prava građenja i dr. Grad Sisak raspoložuje zemljištima odnosno javnim površinama dajući iste u zakup i to radi postavljanja ugostiteljskih terasa, poljoprivredne obrade, postavljanja montažno-demontažnih objekata (kioska), postavljanja reklama i sl.

Krajem 2021. godine donesena je Odluka o subvencioniranju stambenog zbrinjavanja mladih obitelji na području Grada Siska, kojom se predviđaju mjere u smislu povoljnijih uvjeta i subvencioniranja stambenog zbrinjavanje mladih obitelji koje su izabrale Sisak kao mjesto stanovanja. Cilj Odluke je unapređenje položaja i kvalitete života mladih obitelji. Naime, Odlukom se uređuju način, uvjeti i postupak raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Siska u svrhu poticanja stambenog zbrinjavanja mladih obitelji. Raspolaganje nekretninama podrazumijeva osnivanje prava građenja i prodaja

građevinskih parcela u vlasništvu Grada Siska u svrhu poticaja stambenog zbrinjavanja mladih obitelji, a pod pojmom nekretnina u smislu ove Odluke smatra se građevinsko zemljište na kojem je moguća izgradnja objekata stambene namjene u vlasništvu Grada.

4.1.4. Nerazvrstane ceste, objekti komunalne infrastrukture

Grad Sisak unutar svog portfelja nekretnina upravlja i raspolaže nerazvrstanim cestama i objektima komunalne infrastrukture. Na temelju Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, br. 68/18, 110/18 i 32/20) i posebnih propisa Grad Sisak osigurava trajno i kvalitetno obavljanje komunalnih djelatnosti, osigurava održavanje komunalnih objekata i uređaja u stanju funkcionalne sposobnosti, osigurava obavljanje komunalnih djelatnosti na načelima održivog razvoja te osigurava javnost rada. U sklopu komunalnih djelatnosti, Grad Sisak provodi održavanje nerazvrstanih cesta temeljem istog Zakona i Odluke o komunalnim djelatnostima na području Grada Siska. U dijelu koji se odnosi na održavanje horizontalne i vertikalne signalizacije, održavanje semafora i obavljanje ophodarske službe trgovačkom društvu Komunalac Sisak d.o.o., u vlasništvu Grada Siska bez javnog natječaja, a na temelju ugovora o povjeravanju obavljanja komunalnih djelatnosti. Grad Sisak putem Gradskog vijeća Grada Siska za svaku kalendarsku godinu u skladu s predvidivim sredstvima i izvorima financiranja donosi Program održavanja komunalne infrastrukture. Gradsko vijeće Grada Siska na temelju Programa mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru i potrebe uređenja zemljišta u skladu s postavkama dokumenata prostornog uređenja, kao i u skladu s Planom razvojnih programa koji se donose na temelju posebnih propisa, donosi Program gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za svaku kalendarsku godinu.

U tijeku je upis vlasništva za nerazvrstane ceste koje se u zemljišne knjige upisuju kao vlasništvo Grada uz zabilježbu javnog dobra u općoj uporabi - nerazvrstane ceste. Upisano je više od 90% nerazvrstanih cesta.

4.1.5. Kulturni objekti i kulturna dobra

Sukladno Zakonu 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 i 117/21), nepokretnu kulturnu baštinu s utvrđenim

svojstvom kulturnog dobra čine pojedinačne građevine i/ili kompleksi građevina, kulturno povijesne cjeline te krajolici. Nepokretna kulturna dobra predstavljaju graditeljsku baštinu od pojedinačne građevine prema cjelini (skupna građevina) odnosno području (krajolik).

Temeljem istog Zakona Grad Sisak vodi izričitu brigu o kulturnim dobrima koja su u njegovom vlasništvu. Također, Grad Sisak provodi i poštuje mjere zaštite kulturnih dobara koja se bitno razlikuju prema zaštiti određene kulturno povijesne cjeline odnosno krajolika i definiraju rješenjem o zaštiti.

4.1.6. Sportski objekti

Grad Sisak u svom portfelju nekretnina raspolaže i upravlja i određenim sportskim objektima. Sukladno Zakonu o sportu, a radi trajnog obavljanja sportske djelatnosti, upravljanja i održavanja sportskih građevina, Grad Sisak je 1995. godine osnovao sportsku ustanovu Športsko-rekreacijski centar Sisak u sastavu koje su sljedeći sportski objekti: Zatvoreni olimpijski bazen, Gradski stadion i RC Kupa, Ledena dvorana Zibel, Kupalište Zibel, Otvoreni kompleks bazena u Capragu, Stadion Metalac, Polivalentno igralište u Capragu- Petrinjska ulica, Sportska dvorana Zeleni Brijeg.

4.1.7. Normativno uređenje

Gradsko vijeće Grada Siska donijelo je Odluku o donošenju Strategije upravljanja i raspolaganja nekretninama Grada Siska 2016. - 2021. godine („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, br. 26/16) te je svake godine donosilo Plan upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Siska, počevši od plana za 2017. godinu.

Osim zakonima i drugim propisima, uvjeti, procedure i način raspolaganja nekretninama utvrđeni su i aktima Grada.

5. VIZIJE I SMJERNICE ZA OSTVARIVANJE PRIORITETNIH CILJEVA U RAZDOBLJU OD 2022. DO 2026. GODINE

Nekretnine u vlasništvu Grada Siska kapital su koji treba staviti u funkciju i

sačuvati za buduće generacije. S obzirom na to da predstavljaju važan resurs gospodarskog razvoja, mora se njima odgovorno upravljati.

Vizija Grada Siska je sustavno, razvidno, optimalno i dugoročno održivo upravljanje gradskim nekretninama, temeljeno na načelima odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti, koje je u službi postizanja gospodarskih, infrastrukturnih i drugih strateških razvojnih ciljeva sa svrhom očuvanja imovine i njene važnosti za život i rad postojećih i budućih naraštaja.

Temeljem ove vizije predstavljeni su i prioritetni ciljevi, a to su:

- izrada smjernica za izradu plana aktivnosti kojima će se ostvariti učinkovito i transparentno upravljanje i raspolaganje nekretninama, njihovo otuđivanje ili očuvanje te poduzimanje potrebnih radnji za dogradnju registra nekretnina;
- izrada kataloga nekretnina za prodaju, podrazumijeva sveobuhvatnu analizu zatečenog stanja, kako prostorno-plansku, tako i komunalnu opremljenost te identifikaciju nekretnina čijim bi se raspolaganjem i otuđenjem stekla imovinskopravna korist Grada Siska, koja bi se dugoročno usmjerila na razvoj samog Grada te
- održavanje i poboljšanje informatičkog programa koji sadrži katalog nekretnina, podatke, zemljišno-knjižnu i katastarsku dokumentaciju, tlocрте, fotografije i svu građevinsku dokumentaciju za trajno čuvanje.

Iz predstavljenih prioritetnih ciljeva proizlaze smjernice za učinkovito upravljanje nekretninama:

- identificiranje svih nekretnina u vlasništvu Grada Siska
- normativno uređenje raspolaganja svim pojavnim oblicima nekretnina
- nastavljanje aktivnosti u svezi iskazivanja imovine u poslovnim knjigama
- aktiviranje što većeg dijela nekretnina te tako povećanje prihoda Proračuna
- glede nekretnina koje nisu u funkciji, poduzimanje aktivnosti za njihovo stavljanje u funkciju prema njihovoj namjeni
- dorađivanje pojedinih procesa koji se odnose na raspolaganje nekretninama te uspostavljanje bolje kontrole istih u svrhu boljeg protoka informacija i kolanja dokumentacije
- nastavljanje s uspostavljanjem registra nekretnina kao cjelovite i sveobuhvatne evidencije nekretnina
- ustrojavanje analitičke evidencije i povezivanje s registrom nekretnina

- rješavanje imovinsko pravnih odnosa na nekretninama kao osnovni preduvjet realizacije investicijskih projekata, a posebno pokušati unaprijediti suradnju s Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- povezivanje nekretnina s prostornim planovima
- briga o interesu Grada Siska prilikom izrade prostorno planske dokumentacije
- za sve nekretnine na kojima postoji suvlasništvo i gdje je to moguće, zamjena suvlasničkih omjera ili razvrnuće suvlasničkih zajednica
- stjecanje vlasništva nekretnina namijenjenih za gradnju komunalne infrastrukture
- redovito objavljivanje svih dokumenata koji se tiču upravljanja i raspolaganja nekretninama na mrežnim stranicama Grada Siska
- izrađivanje planova održavanja nekretnina sukladno zakonskim i podzakonskim propisima
- ponuditi na tržištu, putem javnog natječaja o prodaji ili javnog natječaja za davanje u zakup, poslovne prostore koji su slobodni od osoba i stvari i ne služe za rad gradske uprave, proračunskih korisnika, trgovačkih društava u vlasništvu Grada Siska,
- unaprjeđivanje sustava unutarnjih kontrola pri upravljanju i raspolaganju nekretninama.

6. ZAKLJUČAK

Dosadašnji sustav upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Grada Siska koji se odvijao temeljem zakonskih i podzakonskih akata te akata Grada, nadograđen je i upotpunjen odredbama Strategije iz 2016. godine, kao i odredbama ove Strategije, što omogućava osnovu za učinkovito upravljanje imovinom u budućem razdoblju uz preduvjet ispunjenja zadanih ciljeva.

Grad Sisak sustavno radi na sređivanju imovinsko-pravnog statusa na nekretninama. Naime, kako su osnova učinkovitog upravljanja nekretninama uređeni imovinsko-pravni odnosi, cilj je nekretnine dovesti u stanje imovinsko-pravne, prostorno-planske i funkcionalno-tržišne sposobnosti.

Zaključno, Strategija je usmjerena ka sustavnom, razvidnom, optimalnom i dugoročno održivom upravljanju gradskim nekretninama, uz primjenu načela odgovornosti, javnosti, ekonomičnosti i predvidljivosti.